



Steiness Ejendoms Invest ApS

**Hovedgaden 47
6064 Jordrup**

CVR nr. 42234001

**Årsrapport
1. jan. 2023 - 31. dec. 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
29. jun. 2024

Christian Steiness
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Påtegninger

Ledespåtegning 4

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023 9

Balance 31. dec. 2023 10

Noter 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Steiness Ejendoms Invest ApS
Hovedgaden 47
6064 Jordrup

CVR-nr: 42234001
Stiftelsesdato: 19. mar. 2021
Direktion: Christian Steiness
Regnskabsår: 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

Revisor

Navn og efternavn på revisor: Joachim Munch
Beskrivelse af revisor: Statsautoriseret Revisor
Revisors MNE-nummer: mne42244
Firmanavn: Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vejnavn: Magnoliavej
Nummer: 12B
Postnummer: 5250
By: Odense SV
Landekode: DK
Land: Danmark
CVR-nr: 53371914
P-nummer: 1003101284

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023 for Steiness Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023.

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

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

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jordrup, den 29. jun. 2024

Direktion

Christian Steiness
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Steiness Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense , 29. jun. 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR: 53371914

Joachim Munch
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr.: mne42244

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 40.853, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2023 udviser en egenkapital på kr. 101.087.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Bruttoresultat		168.053	63.228
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-52.744	-12.709
Resultat før finansielle poster		115.309	50.519
Andre finansielle indtægter	2	0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-71.337	-65.595
Resultat før skat		43.974	-15.076
Skat af årets resultat		-3.121	1.832
Årets resultat		40.853	-13.244
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		40.853	-13.244
Årets resultat		40.853	-13.244

Balance 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.225.215	2.265.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.420	38.129
Materielle anlægsaktiver		2.250.635	2.303.379
Anlægsaktiver i alt		2.250.635	2.303.379
Andre tilgodehavender		35.490	4
Udskudt skatteaktiv		15.099	0
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.500	0
Tilgodehavender		53.089	4
Likvide beholdninger		5.353	12.495
Omsætningsaktiver i alt		58.442	12.499
Aktiver i alt		2.309.077	2.315.878

Balance 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		61.087	20.235
Egenkapital		101.087	60.235
Hensættelse til udskudt skat		0	964
Hensatte forpligtelser		0	964
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		1.241.259	1.309.342
Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		295.747	302.132
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.537.006	1.611.474
Kortfristet del af langfristet gæld		68.000	68.000
Kortfristet skyldig skat		19.184	0
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		504.839	485.619
Skyldig moms og afgifter		14.034	12.779
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		64.927	76.807
Kortfristede forpligtelser		670.984	643.205
Gældsforpligtelser		2.207.990	2.254.679
Passiver i alt		2.309.077	2.315.878

Noter

	2023	2022	
	kr.	kr.	
1. Personalemkostninger			
I alt	0	0	
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0	
	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
2. Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.309.342	1.241.259	957.005
Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	302.132	295.747	264.247
I alt	1.611.474	1.537.006	1.221.252

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.

Joachim Munch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Joachim Bardrum Munch

Revisor

Revisor

ID: d82210c4-abca-4f96-8743-b2620e231b9d

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 03:17:14

Underskrevet med MitID



Christian Steiness

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Steiness

Direktør

Direktør

ID: 11f73ee5-76a6-4183-bf55-1098ffc7665c

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 16:38:20

Underskrevet med MitID



Christian Steiness

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Steiness

Direktør

Dirigent

ID: 11f73ee5-76a6-4183-bf55-1098ffc7665c

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 16:38:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 61f710urTZ251911937

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.