

**Stansili Ejendomme ApS**  
V Strandsbjerg 4A, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 42 23 79 22

**Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

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

---

Andreas Leidesdorff  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Stansili Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 9. oktober 2023

### Direktion

Andreas Leidesdorff  
al@ditadvokatus.dk

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Stansili Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Stansili Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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 opstillingen 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.

Ringkøbing, den 9. oktober 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ove Iversen**

statsautoriseret revisor  
mne34480

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Stansili Ejendomme ApS V Strandsbjerg 4A 6950 Ringkøbing  Telefon: 40239078  CVR-nr.: 42 23 79 22 Stiftet: 22. marts 2021 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Andreas Leidesdorff, al@ditadvokathus.dk
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelser</b>	Vestjysk Bank A/S Torvet 2 6950 Ringkøbing
<b>Modervirksomhed</b>	Stansili ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Stansili Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udleje af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stansili Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2022 - 30/6 2023	22/3 2021 - 30/6 2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>476.881</b>	<b>185.050</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-86.380	-58.337
<b>Driftsresultat</b>	<b>390.501</b>	<b>126.713</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-85.010	-71.077
<b>Resultat før skat</b>	<b>305.491</b>	<b>55.636</b>
Skat af årets resultat	-78.518	-18.252
<b>Årets resultat</b>	<b>226.973</b>	<b>37.384</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	226.973	37.384
<b>Disponeret i alt</b>	<b>226.973</b>	<b>37.384</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	4.327.194	4.384.794
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	128.296	114.608
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.455.490</u>	<u>4.499.402</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.455.490</u></b>	<b><u>4.499.402</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.886	0
	Periodeafgrænsningsposter	3.564	2.940
	Tilgodehavender i alt	<u>7.450</u>	<u>2.940</u>
	Likvide beholdninger	<u>112.370</u>	<u>58.889</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>119.820</u></b>	<b><u>61.829</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.575.310</u></b>	<b><u>4.561.231</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	264.356	37.384
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>304.356</u></b>	<b><u>77.384</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.437.612	2.591.179
	Anden gæld	696.000	820.000
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.133.612</u>	<u>3.411.179</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	254.000	240.000
	Gæld til pengeinstitutter	534.146	605.427
	Selskabsskat	78.518	18.252
	Anden gæld	118.578	53.878
	Periodeafgrænsningsposter	152.100	155.111
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.137.342</u>	<u>1.072.668</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.270.954</u></b>	<b><u>4.483.847</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.575.310</u></b>	<b><u>4.561.231</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 22. marts 2021	0	0	0
Kontant stiftelse	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>37.384</u>	<u>37.384</u>
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	37.384	77.384
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>226.972</u>	<u>226.972</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>264.356</u></b>	<b><u>304.356</u></b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt anden passiv formueanbringelse.

### 2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2022	4.427.994	129.745
Tilgang	<u>0</u>	<u>42.468</u>
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b><u>4.427.994</u></b>	<b><u>172.213</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	43.200	15.137
Årets afskrivninger	<u>57.600</u>	<u>28.780</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b><u>100.800</u></b>	<b><u>43.917</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>4.327.194</u></b>	<b><u>128.296</u></b>

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2023</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.587.612	150.000	2.437.612	1.837.612
Anden gæld	<u>800.000</u>	<u>104.000</u>	<u>696.000</u>	<u>280.000</u>
	<b><u>3.387.612</u></b>	<b><u>254.000</u></b>	<b><u>3.133.612</u></b>	<b><u>2.117.612</u></b>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.588 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 4.327 t.kr.

Selskabet har herudover deponeret ejerpantebreve på i alt 560 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 4.327 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stansili ApS, CVR-nr. 42236780, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.