

# Stubsted Ejendomme ApS

Bybrønden 11, B

4070 Kirke Hyllinge

CVR-nr. 42822892

## Årsrapport

10-11-2021 - 31-12-2022

(Opstillet uden revision eller review)

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20-01-2023

---

Jacob Christiansen Fredsted  
Dirigent

## Stubsted Ejendomme ApS

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Stubsted Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10-11-2021 - 31-12-2022 for Stubsted Ejendomme 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10-11-2021 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Hyllinge, den 20-01-2023

#### **Direktion**

Jacob Christiansen Fredsted  
Direktør

Laila Stubkjær  
Direktør

## Stubsted Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Stubsted Ejendomme ApS Bybrønden 11, B 4070 Kirke Hyllinge
CVR-nr.	42822892
Stiftelsesdato	10-11-2021
Hjemsted	Lejre
Regnskabsår	10-11-2021 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Jacob Christiansen Fredsted, Direktør Laila Stubkjær, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Regnbuepladsen 5 1550 København V

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme, udleje ejendomme og investere i ejendomme, samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 10-11-2021 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 64.891, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 2.100.572, og en egenkapital på kr. 104.891.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Stubsted Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2021/22 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter. Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedører. Lejeindtægter måles til dagsværdi.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drifts og administration omkostninger.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### 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 og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

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

### Hensatte forpligtelser

#### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### 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.



## Stubsted Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>258.042</b>
Personaleomkostninger	1	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>258.042</b>
Finansielle omkostninger	2	-180.490
<b>Resultat før skat</b>		<b>77.552</b>
Skat af årets resultat		-12.661
<b>Årets resultat</b>		<b>64.891</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		64.891
<b>Resultatdisponering</b>		<b>64.891</b>

Stubsted Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	3	<u>2.092.730</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.092.730</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>2.092.730</b></u>
Udskudte skatteaktiver		<u>2.200</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.200</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>5.642</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>7.842</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>2.100.572</b></u>

## Stubsted Ejendomme ApS

### Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	4	40.000
Overført resultat	5	64.891
<b>Egenkapital</b>		<b>104.891</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.016.852
Anden gæld		667.177
Deposita		98.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.782.029</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		196.622
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.255
Selskabsskat		14.861
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		914
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>213.652</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.995.681</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.100.572</b>
Eventualforpligtelser	7	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8	

**Noter**

2021/22

**1. Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

Selskabet har ingen ansatte.

**2. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger

180.490

**180.490**

**3. Investeringsejendomme**

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

2.092.730

**Kostpris ultimo**

**2.092.730**

**Regnskabsmæssig værdi ultimo**

**2.092.730**

**4. Virksomhedskapital**

Årets tilgang

40.000

**Saldo ultimo**

**40.000**

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**5. Overført resultat**

Årets tilgang

64.891

**Saldo ultimo**

**64.891**

Noter

2021/22

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.016.852	52.622	805.476
Anden gæld	667.177	144.000	0
Deposita	98.000	0	0
	<u><b>1.782.029</b></u>	<u><b>196.622</b></u>	<u><b>805.476</b></u>

**7. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Ejerpantebrev, nom. kr. 1.935.000, i selskabets investeringsejendom beliggende Bygaden 32 med en balanceværdi på kr. 2.092.730 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.