
Ejendomsselskabet Stefansgade 28 ApS

CVR-nr.: 42538450

Themsvej 35
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/01/2024

Rasmus Laursen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Stefansgade 28 ApS
Themsvej 35
8240 Risskov
e-mailadresse: thedanras@gmail.com
CVR-nr.: 42538450
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Stefansgade 28 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Risskov, den 02/01/2024

Direktion

Rasmus Sylvester Nørgreen Laursen

Daniel Høgh Zacher Kirkegaard

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 64 t.kr. før skat, hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende. Resultatet er som forventet og ioverensstemmelse med ledelsens budget.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til idag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af lejemål til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens Investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat. Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

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

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		91.357	202.523
Resultat af ordinær primær drift		91.357	202.523
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		75.000	173.000
Øvrige finansielle omkostninger		-102.563	-40.769
Ordinært resultat før skat		63.794	334.754
Skat af årets resultat		-16.500	-73.574
Årets resultat		47.294	261.180
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		47.294	261.180
I alt		47.294	261.180

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		3.375.000	3.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		3.375.000	3.300.000
Anlægsaktiver i alt		3.375.000	3.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.399
Andre tilgodehavender		4.722	4.562
Periodeafgrænsningsposter		4.574	0
Tilgodehavender i alt		9.296	11.961
Likvide beholdninger		0	7.166
Omsætningsaktiver i alt		9.296	19.127
AKTIVER I ALT		3.384.296	3.319.127

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		639.522	556.680
Egenkapital i alt		679.522	596.680
Hensættelse til udskudt skat		54.500	38.000
Hensatte forpligtelser i alt		54.500	38.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.361.249	2.375.956
Ansvarlig lånekapital		150.000	150.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.511.249	2.525.956
Gæld til realkreditinstitutter		22.000	30.000
Gæld til banker		24.974	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.541	19.385
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.001
Skyldig selskabsskat		0	35.574
Deposita		68.510	53.531
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		139.025	158.491
Gældsforpligtelser i alt		2.650.274	2.684.447
PASSIVER I ALT		3.384.296	3.319.127

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Thedanras ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendtenetforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditgæld er stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.375.000 kr.

3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,8% / pr. 31.12.2023.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5/-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5/-point vil forøge værdien med 0,4 mio. kr. Størrelsen på ejendommene udgør 202m².

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0