

# **Ejendomsselskabet Stefansgade 28 ApS**

**CVR-nr.: 42538450**

Themsvej 35  
8240 Risskov

Årsrapport  
15. juli 2021 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**01/01/2023**

---

**Rasmus Sylvester Nørgreen Laursen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Stefansgade 28 ApS  
Themsvej 35  
8240 Risskov

e-mailadresse: [thedanras@gmail.com](mailto:thedanras@gmail.com)

CVR-nr.: 42538450

Regnskabsår: 15/07/2021 - 31/12/2022

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden null - null 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 01/01/2023

### 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 335 t.kr. før skat, hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende. Resultatet er som forventet og i overensstemmelse 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 posteringer 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 nominal 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 15. jul. 2021 - 31. dec. 2022

	Note	2021/22
		kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>202.523</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>202.523</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		173.000
Øvrige finansielle omkostninger		-40.769
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>334.754</b>
Skat af årets resultat		-73.574
<b>Årets resultat</b>		<b>261.180</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		261.180
<b>I alt</b>		<b>261.180</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2021/22
		kr.
Investeringsjendomme		3.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.399
Andre tilgodehavender		4.562
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>11.961</b>
Likvide beholdninger		7.166
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>19.127</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.319.127</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2021/22
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		556.680
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>596.680</b>
Hensættelse til udskudt skat		38.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>38.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.375.956
Ansvarlig lånekapital		150.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.525.956</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.385
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.001
Skyldig selskabsskat		35.574
Deposita		53.531
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>158.491</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.684.447</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.319.127</b>

# 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 kendetnettoforpligtelse 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 3.300.000 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. 31.12.2022.

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

	<b>2021/22</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0