

**Stenderup Ejendomsinvest ApS**  
**Smedevænget 3**  
**8781 Stenderup**

**CVR-nr: 40 36 58 34**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/3 2023



Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Stenderup Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenderup, den 17/3 2023

**Direktion**



Niels Tscherning Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Stenderup Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stenderup Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers 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.

Horsens, den 17/3 2023

Lidegaard revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 27511511

Jens Erik Lidegaard  
Registreret Revisor  
mne4173

**SELSKABSOPLYSNINGER**

---

**Selskabet** Stenderup Ejendomsinvest ApS  
Smedevænget 3  
8781 Stenderup

CVR-nr.: 40 36 58 34  
Stiftet: 24. januar 2019  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Niels Tscherning Nielsen

**Pengeinstitut** Sparekassen Kronjylland

**Revisor** Lidegaard revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Lichtenbergsgade 3. b  
8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsinvestering og udlejning samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Stenderup Ejendomsinvest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Smedeværkstedets Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af ejendomme.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10-30 år	3.000.000

Aktiver med en kostpris på under 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

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.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>191.849</b>	<b>155.668</b>
1 Personalemkostninger.....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-77.395	-74.350
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>114.454</b>	<b>81.318</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	2.137	0
Andre finansielle indtægter .....	0	498
Andre finansielle omkostninger .....	-35.602	-37.194
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>80.989</b>	<b>44.622</b>
2 Skat af årets resultat.....	-17.809	-9.810
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>63.180</b>	<b>34.812</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	63.180	34.812
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>63.180</b>	<b>34.812</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**AKTIVER**

---

	2022	2021
Grunde og bygninger.....	4.345.592	4.316.862
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4.345.592</b>	<b>4.316.862</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>4.345.592</b>	<b>4.316.862</b>
Periodeafgrænsningsposter.....	2.122	2.071
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>2.122</b>	<b>2.071</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>335.710</b>	<b>375.816</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>337.832</b>	<b>377.887</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>4.683.424</b>	<b>4.694.749</b>

---

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overkurs ved emission .....	2.638.932	2.638.932
Overført resultat.....	296.055	232.875
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.984.987</b>	<b>2.921.807</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	20.531	18.760
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>20.531</b>	<b>18.760</b>
Prioritetsgæld .....	538.818	582.685
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>538.818</b>	<b>582.685</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	43.000	42.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	10.900	10.900
Selskabsskat .....	16.038	7.370
Anden gæld .....	37.673	39.230
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.031.477	1.071.997
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.139.088</b>	<b>1.171.497</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.677.906</b>	<b>1.754.182</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.683.424</b>	<b>4.694.749</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2022	2021
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	16.038	7.370
Regulering af udskudt skat .....	1.771	2.440
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>17.809</b>	<b>9.810</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	624.685	581.818	43.000	367.000
	<b>624.685</b>	<b>581.818</b>	<b>43.000</b>	<b>367.000</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2022 16.038 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ikke afgivet sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Der er givet ejendoms pant i ejendommen Falkevej 6 til Totalkredit.

Der er ikke stillet sikkerhed overfor trediemand.