
Stenaldervej 249-319 ApS

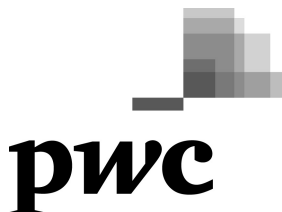
c/o DEAS A/S (72-784), Dirch Passer Allé 76, 2000
Frederiksberg

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 20 97 61 44

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /6 2023

Jeanette Dam
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Stenaldervej 249-319 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. juni 2023

Direktion

Jeanette Heegaard Dam
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Stenaldervej 249-319 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stenaldervej 249-319 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 8. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet

Stenaldervej 249-319 ApS
c/o DEAS A/S (72-784)
Dirch Passer Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 20 97 61 44
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Direktion

Jeanette Heegaard Dam

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning		3.296.130	3.241.479
Andre driftsindtægter		23.801	37.309
Andre eksterne omkostninger		-1.775.136	-1.607.661
Bruttoresultat før værdireguleringer		1.544.795	1.671.127
Værdireguleringer af investeringsaktiver	5	-2.024.022	2.800.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-479.227	4.471.127
Personaleomkostninger	2	-84.754	0
Andre driftsomkostninger		0	-5.245
Resultat før finansielle poster		-563.981	4.465.882
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	108.280	133.662
Finansielle indtægter	3	15.418	151.653
Finansielle omkostninger		-500.995	-235.725
Resultat før skat		-941.278	4.515.472
Skat af årets resultat	4	207.251	-995.782
Årets resultat		-734.027	3.519.690

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	500.000
Overført resultat	-851.827	3.019.690
	-734.027	3.519.690

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		56.696.000	57.838.077
Materielle anlægsaktiver	5	56.696.000	57.838.077
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	0
Anlægsaktiver		56.696.000	57.838.077
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		367.499	352.081
Andre tilgodehavender		14.671	16.090
Selskabsskat		142.036	399
Tilgodehavender		524.206	368.570
Værdipapirer		1.977.855	2.247.676
Likvide beholdninger		1.092.551	1.460.639
Omsætningsaktiver		3.594.612	4.076.885
Aktiver		60.290.612	61.914.962

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		39.678.678	40.530.505
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	500.000
Egenkapital		41.796.478	43.030.505
Hensættelse til udskudt skat		7.285.515	7.689.129
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	6	1.406.608	1.514.888
Hensatte forpligtelser		8.692.123	9.204.017
Gæld til realkreditinstitutter		4.551.760	4.701.624
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.260.991	1.704.677
Deposita		748.373	754.185
Periodeafgrænsningsposter		429.466	469.827
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.990.590	7.630.313
Gæld til realkreditinstitutter	8	149.863	148.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199.611	36.302
Anden gæld		1.461.947	1.865.640
Kortfristede gældsforpligtelser		1.811.421	2.050.127
Gældsforpligtelser		9.802.011	9.680.440
Passiver		60.290.612	61.914.962
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.000.000	40.530.505	500.000	43.030.505
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-851.827	117.800	-734.027
Egenkapital 31. december	2.000.000	39.678.678	117.800	41.796.478

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at erhverve og udleje fast ejendom samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

2 Personaleomkostninger

	2022 DKK	2021 DKK
Lønninger	84.186	0
Andre omkostninger til social sikring	568	0
	84.754	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter associerede virksomheder	15.418	13.505
Andre finansielle indtægter	0	138.148
	15.418	151.653

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	196.363	331.601
Årets udskudte skat	-403.614	659.883
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	4.298
	-207.251	995.782

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	26.286.118
Tilgang i årets løb	881.945
Kostpris 31. december	27.168.063
Værdireguleringer 1. januar	31.551.959
Årets værdireguleringer	-2.024.022
Værdireguleringer 31. december	29.527.937
Regnskabsmæssig værdi 31. december	56.696.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (kombination af sammenlignelige handler og afkastbaseret model).

Ved ejendomme hvor der er anvendt sammenlignelige handler er der anvendt en pris på mellem DKK 21.000 - 28.000 m2.

Dagsværdien hvor den afkastbaserede model anvendes for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter samt et forsigtigt skøn for endnu ikke udlejede lejemål (tomgangsleje).
- Driftsudgifter opgøres i overensstemmelse med budget samt erfaringer og omfatter bl.a. ejendomsskatter.
- Vedligeholdelsesudgifter opgøres mest hensigtsmæssigt ud fra en plan over flere år. De opgjorte vedligeholdelsesomkostninger skal sikre, at ejendommen holdes i "normal" vedligeholdelsesstand.
- Afkastgrad er opgjort til ca 4,5 %, mod ca 3,7% i 2021.

	2022 DKK	2021 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	56.696.000	57.838.077
Værdiregulering, resultatopgørelse	-2.024.022	2.800.000

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Kostpris 31. december	0	0
Værdireguleringer 1. januar	-1.514.888	-1.648.550
Årets resultat	108.280	133.662
Værdireguleringer 31. december	-1.406.608	-1.514.888
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.406.608	1.514.888
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Gåseagervej 6 I/S	Aarhus	50%	-2.813.217	216.560

7 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse DKK	Dagsværdi 31. december DKK
Værdipapirer	-269.821	1.977.855

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022 DKK	2021 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.935.134	4.091.905
Mellem 1 og 5 år	616.626	609.719
Langfristet del	4.551.760	4.701.624
Inden for 1 år	149.863	148.185
	4.701.623	4.849.809
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	2.260.991	1.704.677
Langfristet del	2.260.991	1.704.677
Inden for 1 år	0	0
	2.260.991	1.704.677
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	748.373	754.185
Langfristet del	748.373	754.185
Inden for 1 år	0	0
	748.373	754.185
Periodeafgrænsningsposter		
Mellem 1 og 5 år	429.466	469.827
Langfristet del	429.466	469.827
Inden for 1 år	0	0
	429.466	469.827

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	56.696.000	5.783.807
Endvidere er der skadesløsbrev på TDKK 760 i ejendommene Kaj Munks Vej til sikkerhed for ejerforening.		
Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk og principalt for Gåseagervej 6 I/S' forpligtelser.		

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stenaldervej 249-319 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og bygningsdrift samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsesmetode

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år, har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen for disse ejensomme er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

For øvrige ejendomme er anvendt afkastbaseret model.

Afkastbaseret model

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse aktiver, der måles til dagsværdi pr. 31. december 2022, er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdispo-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

neringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier (investeringsforeningsbeviser), der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under skat af årets resultat.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.