

**Ejendomsselskabet Stemannsgade 1, Randers ApS**

Stemannsgade 1  
8900 Randers

**CVR-nr. 20 13 67 07**

**Årsrapport 2023/24**

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den, 31 / 3 2025

Som dirigent :

---

Ellen Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-14

### Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Ejendomsselskabet Stemannsgade 1, Randers ApS  
Stemannsgade 1  
8900 Randers C

CVR nr. 20 13 67 07

Stiftet 16. juni 1997

Hjemsted Randers

Regnskabsår 1. oktober - 30. september

Direktion:

Jesper Sigsgaard Hansen

Revision:

Mogens Kibsgaard  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Hesselbjergvej 16  
3200 Helsingø

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Stemannsgade 1, Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder kravene om fravalg af revision jfr. årsregnskabslovens § 135 og har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Randers C, den 31. marts 2025

---

Jesper Sigsgaard Hansen  
direktør

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Til kapitalejerne i Stemannsgade 1, Randers ApS

**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stemannsgade 1, Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter fore regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 31. marts 2025

Mogens Kibsgaard  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR nr. 67 42 56 18

Mogens Kibsgaard, mne8311  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter drift og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -607.100 mod kr. 602.277 sidste år. Egenkapitalen udgør kr. -84.068 mod kr. 523.033 sidste år.

Ledelsen er opmærksom på selskabets kapitaltab, som forventes udlignet ved fremtidig indtjening.

Årets resultat er påvirket dels af forøgede vedligeholdelsesudgifter og dels af regulering af værdiansættelse af udlejdningsejendom til dagsværdi.

På den baggrund finder ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom, samt ved af mægler vurderede salgspris. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point, vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 250.000. Hvis afkastkravet reduceres med 0,5% point vil den samlede dagsværdi forøges med ca. 340.000.

### Den forventede udvikling

Ledelsen forventer en uændret aktivitet i regnskabsåret 2024-2025 med forbedret resultat..

### Hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-129.081</b>	<b>45.638</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-452.087	549.700
<b>Driftsresultat</b>	<b>-581.168</b>	<b>595.338</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	35.220	33.471
Andre finansielle omkostninger	-71.605	-34.122
<b>Resultat før skat</b>	<b>-617.553</b>	<b>594.687</b>
1 Skat af årets resultat	10.453	7.590
<b>Årets resultat</b>	<b>-607.100</b>	<b>602.277</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	-607.100	602.277
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-607.100</b>	<b>602.277</b>

## Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	2.163.893	2.354.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.163.893</u>	<u>2.354.000</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	125.000	125.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.288.893</u></b>	<b><u>2.479.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	19.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.227.221	1.160.192
Tilgodehavende selskabsskat	5.000	8.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	10.453	7.590
Andre tilgodehavender	21.749	16.369
Periodeafgrænsningsposter	<u>23.544</u>	<u>3.201</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.287.967</u>	<u>1.214.552</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>225.542</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>225.542</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.287.967</u></b>	<b><u>1.440.094</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.576.861</u></b>	<b><u>3.919.094</u></b>

## Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-284.068	323.033
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-84.068</b>	<b>523.033</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.390.920	1.452.047
Deposita	0	16.396
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.390.920</b>	<b>1.468.443</b>
<b>4 Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>85.663</b>	<b>86.175</b>
Gæld til pengeinstitutter	3.004	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	14.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.442.784	1.104.085
Anden gæld	728.557	716.358
Periodeafgrænsningsposter	0	7.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.270.008</b>	<b>1.927.618</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.660.928</b>	<b>3.396.061</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.576.861</b>	<b>3.919.094</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Saldo primo	200.000	323.033	0	523.033
Årets resultat		<u>-607.100</u>		<u>-607.100</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>200.000</u>	<u>-284.067</u>	<u>0</u>	<u>-84.067</u>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Antal ansatte</b>		
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1
<b>Kapitaltab / fortsat drift</b>		
Selskabets ledelse har iagttaget kapitaltabsbestemmelsen i SEL § 119. Selskabets fortsatte drift kan være betinget af tilførsel af yderligere likviditet. Selskabet har modtaget støtteerklæring om tilførsel af eventuel yderligere likviditet.		
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat (Stemannsgade andel af sambeskatning)	-10.453	-7.590
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>-10.453</u></b>	<b><u>-7.590</u></b>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.146.005	2.815.705
Tilgang i årets løb	261.980	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-669.700</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.407.985</u></b>	<b><u>2.146.005</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	207.995	-341.705
Årets regulering til dagsværdi	<u>-452.087</u>	<u>549.700</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-244.092</u></b>	<b><u>207.995</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.163.893</u></b>	<b><u>2.354.000</u></b>

Investeringsejendomme er, jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet er fast med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre som type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom, samt ved af mægler vurderede salgspris. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point, vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 250.000. Hvis afkastkravet reduceres med 0,5% point vil den samlede dagsværdi forøges med ca. 340.000.

	<u>30.09.2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (Danmark, Randers) (0%)	3,75%
Tomgangsprocent (0%)	0,00%

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Navn, hjemsted	ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Slotsgården 8, Randers ApS, Randers	100%	342.844	90.032

**4 Gældsforpligtelser langfristede**

	<u>Gæld i alt 30.9.2024</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30.9.2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.453.039	85.663	1.390.920	1.036.000

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er udstedt pantebrev, nom. kr. 1.800.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige gæld er kr. 1.453.039 og regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør kr. 2.163.893

**6 Eventualposter***Sambeskatning*

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatning med koncernforbundne selskaber og hæfter ubegrænset og solidarisk med sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er sammendraget af posterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre direkte omkostninger ejendommen vedrørende.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Ejendomsselskabet Slotsgården 8, Randers ApS.

Selskabsskatten af sambeskatningsindkomsten fordeles forholdsmæssigt på de selskaber, hvis indkomst er positiv. Herudover refunderes eventuelle underskudsgivende selskaber et beløb svarende til den opnåede skattebesparelse i overskudsgivende selskaber.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris med tillæg af direkte købsomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastbaseret model, og er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter indgåede lejekontrakter, forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode), forventede omkostninger til istandsættelse ved fraflytning mv.

Der er anvendt et afkastkrav på 3,75 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,5 procentpoints højere, vil værdien kunne beregnes til ca. kr.1.900.000, hvilket vil medføre en ændring i dagsværdien på ca. kr., 250.000 og hvis afkastprocenten havde været 0,5 procentpoints lavere, vil værdien kunne beregnes til ca.kr. 2.500.000, hvilket vil medføre en ændring i dagsværdien på ca. kr.330.000.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle med regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.