
EJENDOMSSELSKABET STEMANNSGADE 1 RANDERS ApS

CVR-nr.: 20136707

Stemannsgade 1
8900 Randers C

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/04/2026

Ellen Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET STEMANNSGADE 1 RANDERS ApS
Stemannsgade 1
8900 Randers C

CVR-nr.: 20136707
Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025

Revisor MOGENS KIBSGAARD. STATS-AUTORISERET REVISIONS-ANPARTSSELSKAB
Hesselbjergvej 16
3200 Helsingør
DK Danmark

CVR-nr.: 67425618
P-enhed: 1002250703

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2024 - 30. september 2025 for EJENDOMSSELSKABET STEMANNSGADE 1 RANDERS 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Randers, den 26/03/2026

Direktion

Jesper Sigsgaard Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Stemannsgade 1 Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stemannsgade 1 Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Helsingør, den 26. marts 2026

Mogens Kibsgaard Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 67 42 56 18

Mogens Kibsgaard, mne8311 Statsautoriseret revisor

Helsingør, den 26/03/2026

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 434.478 mod kr.- 607.100 sidste år. Egenkapitalen udgør kr. 350.410 mod kr. -84.068 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 udlejningsejendom 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 salgsspris. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point, vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 240.000. Hvis afkastkravet reduceres med 0,5% point vil den samlede dagsværdi forøges med ca. 296.000.

Den forventede udvikling

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 4,75 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. 2.395360, hvilket vil medføre en reduktion af dagsværdien på ca. kr., 240.000 og hvis afkastprocenten havde været 0,5 procentpoints lavere, vil værdien kunne beregnes til ca. kr. 2.816.000, hvilket vil medføre en forøgelse af dagsværdien på ca. kr. 296.000.

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 nominel 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 gældsmetode 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		115.208	-129.081
Resultat af ordinær primær drift		115.208	-129.081
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		356.486	-452.087
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		25.520	35.220
Andre finansielle indtægter		88	
Andre finansielle omkostninger		-68.759	-71.605
Ordinært resultat før skat		428.543	-617.553
Skat af årets resultat	1	5.935	10.453
Årets resultat		434.478	-607.100
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		434.478	-607.100
I alt		434.478	-607.100

Balance 30. september 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		2.520.380	2.163.893
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.520.380	2.163.893
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		125.000	125.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		125.000	125.000
Anlægsaktiver i alt		2.645.380	2.288.893
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.350.343	1.227.221
Udskudte skatteaktiver		11.758	
Tilgodehavende skat		2.088	5.000
Andre tilgodehavender		16.579	32.202
Periodeafgrænsningsposter		22.073	23.544
Tilgodehavender i alt		1.402.841	1.287.967
Likvide beholdninger		69.002	0
Omsætningsaktiver i alt		1.471.843	1.287.967
AKTIVER I ALT		4.117.223	3.576.861

Balance 30. september 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		150.410	-284.068
Egenkapital i alt		350.410	-84.068
Gæld til realkreditinstitutter		1.301.829	1.390.920
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.301.829	1.390.920
Gæld til realkreditinstitutter		87.619	
Gæld til banker			3.004
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		743.123	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.624.242	1.442.784
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.464.984	2.270.008
Gældsforpligtelser i alt		3.766.813	3.660.928
PASSIVER I ALT		4.117.223	3.576.861

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	-284.068	-84.068
Årets resultat		434.478	434.478
Egenkapital, ultimo	200.000	150.410	350.410

Noter

1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat (Stemannsgade
andel af sambeskatning)

1767 -10453

Årets regulering af udskudt skat

4168 0

5935 **-10453**

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme

Kostpris primo	2.407.986	2.146.005
Tilgang i årets løb	0	261.981
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	2.407.985	2.407.986
Regulering til dagsværdi primo	-244.092	207.995
Årets regulering til dagsværdi	356.486	-452.087
Regulering til dagsværdi ultimo	112.394	-244.092
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.163.893	2.163.893

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. 240.000. Hvis afkastkravet reduceres med 0,5% point vil den samlede dagsværdi forøges med ca. 296.000

	30.09.2025
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (Danmark, Randers) (0%)	4,75%
Tomgangsprocent (0%)	15,00%

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.389.448	87.619	1.301.829	946.454

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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.

5. Oplysning om 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. 1.389.448 og regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør kr. 2.520.380

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25

1