

---

# Stenkær Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 40287167**

Skaggårdsvej 20  
9430 Vadum

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**29/06/2025**

---

**Daniel Stenkær Nielsen**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Stenkær Ejendomme ApS  
Skaggårdsvej 20  
9430 Vadum  
e-mailadresse: [staale\\_nielsen9@hotmail.com](mailto:staale_nielsen9@hotmail.com)  
CVR-nr.: 40287167  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underkud på kr. 54.271, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 147.736.

## **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til

posterings direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### **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.

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.

### **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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>73.518</b>	<b>33.091</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>73.518</b>	<b>33.091</b>
Andre finansielle indtægter		37	158.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-143.133	-43.175
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-69.578</b>	<b>147.916</b>
Skat af årets resultat	2	15.307	-32.538
<b>Årets resultat</b>		<b>-54.271</b>	<b>115.378</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-54.271	115.378
<b>I alt</b>		<b>-54.271</b>	<b>115.378</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		2.075.000	2.075.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.075.000</b>	<b>2.075.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.075.000</b>	<b>2.075.000</b>
Tilgodehavende skat		15.307	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>15.307</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		0	36.420
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>15.307</b>	<b>36.420</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.090.307</b>	<b>2.111.420</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		97.736	152.007
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>147.736</b>	<b>202.007</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.246.739	0
Gæld til banker		0	1.512.152
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>1.246.739</b>	<b>1.512.152</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.261	0
Gæld til banker		296.990	20.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		349.231	310.373
Skyldig selskabsskat		0	32.538
Deposita		34.350	34.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>695.832</b>	<b>397.261</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.942.571</b>	<b>1.909.413</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.090.307</b>	<b>2.111.420</b>

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.320	3.403
Finansielle omkostninger i øvrigt	136.813	39.772
	<u>143.133</u>	<u>43.175</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-15.307	32.538
	<u>-15.307</u>	<u>32.538</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	<u>2.075.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.075.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.075.000</u></b>

Ejendomsporteføljen består af en ejerlejlighed i henholdsvis Aalborg og Nørresundby.

Denne måles i regnskabet til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommens dagsværdi vurderes herudover ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype og ejendomsbeliggenhed m.v

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.262.000	15.261	1.246.739	1.185.696
	<b>1.262.000</b>	<b>15.261</b>	<b>1.246.739</b>	<b>1.185.696</b>

#### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 1.262 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.075 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabs og associeret selskabs mellemværende med pengeinstitut. Bankgælden udgør 1.693 tkr. pr. 31. december 2024.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2024</b>
	1