
Stenkær Ejendomme ApS

CVR-nr.: 40287167

Gustav Zimmersvej 28
9430 Vadum

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/06/2023

Daniel Stenkær Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Stenkær Ejendomme ApS
Gustav Zimmersvej 28
9430 Vadum
e-mailadresse: staale_nielsen9@hotmail.com
CVR-nr.: 40287167
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

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 2022 udviser et overskud på kr. 22.851, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 86.629.

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 2022 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 investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		45.852	31.415
Resultat af ordinær primær drift		45.852	31.415
Øvrige finansielle omkostninger	1	-16.556	-17.450
Ordinært resultat før skat		29.296	13.965
Skat af årets resultat	2	-6.445	-3.072
Årets resultat		22.851	10.893
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		22.851	10.893
I alt		22.851	10.893

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		875.000	875.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	875.000	875.000
Anlægsaktiver i alt		875.000	875.000
Likvide beholdninger		11.249	0
Omsætningsaktiver i alt		11.249	0
AKTIVER I ALT		886.249	875.000

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		36.629	13.779
Egenkapital i alt		86.629	63.779
Gæld til realkreditinstitutter		596.150	616.182
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	596.150	616.182
Gæld til realkreditinstitutter		20.000	20.000
Gæld til banker		0	1.106
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		160.525	154.361
Skyldig selskabsskat		6.445	3.072
Deposita		16.500	16.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		203.470	195.039
Gældsforpligtelser i alt		799.620	811.221
PASSIVER I ALT		886.249	875.000

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.092	830
Finansielle omkostninger i øvrigt	13.464	16.620
	<u>16.556</u>	<u>17.450</u>

2. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	6.445	3.072
	<u>6.445</u>	<u>3.072</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	875.000
Kostpris ultimo	875.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	875.00

Ejendomsporteføljen består af en ejerlejlighed i 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	616.150	20.000	596.150	516.000
	616.150	20.000	596.150	516.000

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Stenkær Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter mm.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Stenkær Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6616 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 875 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut. Bankgælden udgør 2.079 tkr. pr. 31. december 2022.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	1