
Stenkær Ejendomme ApS

CVR-nr.: 40287167

Skaggårdsvej 20
9430 Vadum

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

30/06/2024

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
CVR-nr.: 40287167
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

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 2023 udviser et overskud på kr. 115.378, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 202.007.

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 2023 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsjendommens 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		33.091	45.852
Resultat af ordinær primær drift		33.091	45.852
Andre finansielle indtægter		158.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-43.175	-16.556
Ordinært resultat før skat		147.916	29.296
Skat af årets resultat	2	-32.538	-6.445
Årets resultat		115.378	22.851
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		115.378	22.851
I alt		115.378	22.851

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		2.075.000	875.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	2.075.000	875.000
Anlægsaktiver i alt		2.075.000	875.000
Likvide beholdninger		36.420	11.249
Omsætningsaktiver i alt		36.420	11.249
AKTIVER I ALT		2.111.420	886.249

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		152.007	36.629
Egenkapital i alt		202.007	86.629
Gæld til realkreditinstitutter		0	596.150
Gæld til banker		1.512.152	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.512.152	596.150
Gæld til realkreditinstitutter		0	20.000
Gæld til banker		20.000	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		310.373	160.525
Skyldig selskabsskat		32.538	6.445
Deposita		34.350	16.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		397.261	203.470
Gældsforpligtelser i alt		1.909.413	799.620
PASSIVER I ALT		2.111.420	886.249

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.403	3.092
Finansielle omkostninger i øvrigt	39.772	13.464
	43.175	16.556

2. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	32.538	6.445
	32.538	6.445

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	875.000
Tilgang	1.200.000
Kostpris ultimo	2.075.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.075.000

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.
Kreditinstitutter	1.532.152	20.000	1.512.152	1.431.249
	1.532.152	20.000	1.512.152	1.431.249

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 kreditinstitutter, 1.532 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.075 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut. Bankgælden udgør 3.577 tkr. pr. 31. december 2023.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1