



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Hjaltesvej 8  
7500 Holstebro  
T +45 70 26 66 00

CVR nr. 25 49 21 45

holstebro@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS

Stenagervej 2, 8240 Risskov

CVR-nr. 39 37 48 97

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. februar 2025.

---

Gitte Brøndum Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 8. februar 2025

### Direktion

Gitte Brøndum Petersen

Ulla Hakanowitz

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Holstebro, den 8. februar 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Holdgaard Jensen

statsautoriseret revisor  
mne33708

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS Stenagervej 2 8240 Risskov
	CVR-nr.: 39 37 48 97 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Gitte Brøndum Petersen Ulla Hakanowitz
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 8 7500 Holstebro
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Danmark

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende ejendomme.

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 mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	857.000 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>162.400</b>	<b>225.780</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-65.879	-65.879
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>96.521</b>	<b>159.901</b>
Andre finansielle indtægter	89	37
Øvrige finansielle omkostninger	-105.172	-102.218
<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.562</b>	<b>57.720</b>
2 Skat af årets resultat	1.713	-12.858
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.849</b>	<b>44.862</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	44.862
Disponeret fra overført resultat	-6.849	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-6.849</b>	<b>44.862</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>3.702.253</u>	<u>3.768.132</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.702.253</u>	<u>3.768.132</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.702.253</u></b>	<b><u>3.768.132</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.000
Tilgodehavende selskabsskat	<u>8.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>8.000</u>	<u>3.000</u>
Likvide beholdninger	<u>71.351</u>	<u>67.051</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>79.351</u></b>	<b><u>70.051</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.781.604</u></b>	<b><u>3.838.183</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	257.177	264.026
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>357.177</u></b>	<b><u>364.026</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	5.850	7.563
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>5.850</u></b>	<b><u>7.563</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Ansvarlig lånekapital	711.863	711.863
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.411.712	1.512.731
5	Anden gæld	679.385	771.140
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.802.960</u>	<u>2.995.734</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	224.557	178.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.563	15.563
	Selskabsskat	0	8.056
	Anden gæld	375.497	269.241
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>615.617</u>	<u>470.860</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.418.577</u></b>	<b><u>3.466.594</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.781.604</u></b>	<b><u>3.838.183</u></b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	100.000	264.026	364.026
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.849	-6.849
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>257.177</u></b>	<b><u>357.177</u></b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudlejning og ejendomsudvikling samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	12.056
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.713</u>	<u>802</u>
	<b><u>-1.713</u></b>	<b><u>12.858</u></b>

### 3. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital i alt	711.863	711.863
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>	<b><u>711.863</u></b>	<b><u>711.863</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har optaget ansvarlig lån for nominelt t.kr. 712. Lånet træder tilbage til fordel for alle øvrige kreditorer. Lånet er indtil videre afdragsfrit med en fast basisrente på 0% samt en resultatafhængig rente.

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.517.749	1.618.231
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-106.037</u>	<u>-105.500</u>
	<b><u>1.411.712</u></b>	<b><u>1.512.731</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.062.642</u>	<u>1.170.000</u>

### 5. Anden gæld

Anden gæld i alt	797.905	843.640
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-118.520</u>	<u>-72.500</u>
	<b><u>679.385</u></b>	<b><u>771.140</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>277.391</u>	<u>380.000</u>

## Noter

---

31/12 2024

31/12 2023

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.596 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.702 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.