

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS

Lundagervej 4
8722 Hedensted

CVR-nr. 38 94 06 78

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 02/02 2026

Flemming Thygesen Wulff
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2025 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS
Lundagervej 4
8722 Hedensted

CVR-nr.: 38 94 06 78
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Flemming Thygesen Wulff, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 2. februar 2026

Direktion

Flemming Thygesen Wulff
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Horsens, den 2. februar 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Marianne Seeberg
statsautoriseret revisor
mne47422

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, der er periodiseret frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|--|-------------|------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 103.271 | 21.420 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>(40.000)</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 63.271 | 21.420 |
| Finansielle indtægter | | 284 | 922 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>(170.366)</u> | <u>(190.746)</u> |
| Resultat før skat | | (106.811) | (168.404) |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>23.191</u> | <u>36.868</u> |
| Årets resultat | | <u>(83.620)</u> | <u>(131.536)</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>(83.620)</u> | <u>(131.536)</u> |
| | | <u>(83.620)</u> | <u>(131.536)</u> |

Balance pr. 31. december 2025

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|-------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | 5 | <u>4.260.000</u> | <u>4.300.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>4.260.000</u> | <u>4.300.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>4.260.000</u> | <u>4.300.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 3.378 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | <u>14.391</u> | <u>36.868</u> |
| Tilgodehavender | | <u>14.391</u> | <u>40.246</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>243.178</u> | <u>183.629</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>257.569</u> | <u>223.875</u> |
| Aktiver i alt | | <u>4.517.569</u> | <u>4.523.875</u> |

Balance pr. 31. december 2025

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | <u>847.333</u> | <u>930.953</u> |
| Egenkapital | | <u>897.333</u> | <u>980.953</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | <u>257.078</u> | <u>265.878</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>257.078</u> | <u>265.878</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.991.334 | 2.007.892 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.269.261 | 1.164.460 |
| Deposita | | <u>75.000</u> | <u>75.000</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>3.335.595</u> | <u>3.247.352</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 14.811 | 12.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.500 | 17.511 |
| Anden gæld | | <u>252</u> | <u>181</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>27.563</u> | <u>29.692</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>3.363.158</u> | <u>3.277.044</u> |
| Passiver i alt | | <u>4.517.569</u> | <u>4.523.875</u> |
| Hovedaktivitet | 1 | | |
| Personaleomkostninger | | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 50.000 | 930.953 | 980.953 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>(83.620)</u> | <u>(83.620)</u> |
| Egenkapital 31. december 2025 | <u>50.000</u> | <u>847.333</u> | <u>897.333</u> |

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

| | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|---|------------------------|------------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 104.801 | 98.224 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>65.565</u> | <u>92.522</u> |
| | <u>170.366</u> | <u>190.746</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | (14.391) | (36.868) |
| Årets udskudte skat | <u>(8.800)</u> | <u>0</u> |
| | <u>(23.191)</u> | <u>(36.868)</u> |

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | 3.091.460 |
| Kostpris 31. december 2025 | 3.091.460 |
| Værdireguleringer 1. januar 2025 | 1.208.540 |
| Årets værdireguleringer | (40.000) |
| Værdireguleringer 31. december 2025 | 1.168.540 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | 4.260.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringslejemål består af 1 ejerlejlighed på i alt 147 kvm. Investeringsejendommen er beliggende i Vejle.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper: - Lejligheden er beliggende i Vejle - 5 %.

Lejligheden er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 28.980 kr./kvm. Ved opgørelse af værdien for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen.

Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et afkastkrav på 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| | <u>(0,5)%</u> | <u>Basis</u> | <u>0,5 %</u> |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | | | |
| Afkastprocent | 4,5 | 5,0 | 5,5 |
| Dagsværdi | 4.733.000 | 4.260.000 | 3.873.000 |
| Ændring i dagsværdi | 473.000 | 0 | (387.000) |

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 6 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025 | 265.878 | 265.878 |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen | (8.800) | 0 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025 | 257.078 | 265.878 |

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Gæld</u> | <u>Gæld</u> | <u>Afdrag</u> | <u>Restgæld</u> |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|
| | <u>1. januar 2025</u> | <u>31. december 2025</u> | <u>næste år</u> | <u>efter 5 år</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.019.892 | 2.006.145 | 14.811 | 1.867.827 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.164.460 | 1.269.261 | 0 | 0 |
| Deposita | 75.000 | 75.000 | 0 | 0 |
| | 3.259.352 | 3.350.406 | 14.811 | 1.867.827 |

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Wulff Invest I ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til ejerforening, t.kr. 45, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 4.260.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.020, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 4.260.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Wulff Invest I ApS, med hjemsted i Hedensted, som er den mindste koncern hvori selskabet indgår.

Noter til årsrapporten