

Stoltze Ejendomme ApS

Kong Volmersvej 2A
3520 Farum

CVR-nr. 41457872

Årsrapport 2024

1. januar 2024 - 31. december 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 14. februar 2025

Lars Pries Stoltze
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Resultatdisponering	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Stoltze Ejendomme ApS
Kong Volmersvej 2A
3520 Farum

CVR-nr.: 41457872

Direktion

Lars Stoltze

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Shpend Rasimi, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Stoltze Ejendomme ApS' hovedaktivitet er investering, drift og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -1.054.277 mod DKK 677.008 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 16.977.807.

Ledelsen anser resultatet for forventet henset til udviklingen i markedsf forholdene.

Selskabets ejendomme er samlet nedskrevet med kr. -1.772.784

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer at næste års resultat bliver positivt, og forberedes sammenlignet med dette års resultat.

Værdiansættelse af ejendom

Ved fastsættelse af dagsværdien for selskabets beholdning af investeringsejendomme anvendes uafhængig ekstern valuar.

Fastsættelse af dagsværdien foretages med udgangspunkt i salgsværdien for sammenlignelige ejendomme. De væsentligste forudsætninger for de opgjorte dagsværdier er følgende:

- Ejendommens type og størrelse
- Ejendommens beliggenhed
- Ejendommens stand
- Ejendommens salgbarhed

Der henvises i øvrigt til anvendt regnskabspraksis og note 5 for yderligere beskrivelse heraf.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Stoltze Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 14. februar 2025

I direktionen

Lars Stoltze

Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Stoltze Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stoltze Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 14. februar 2025

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Shpend Rasimi
Statsautoriseret revisor
mne47779

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Udeladelse af koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver, og kursgevinst ved låneomlægninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab samt fratrukket årets afskrivninger på koncerngoodwill.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, realiserede og urealiserede tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved fastsættelse af dagsværdien anvendes uafhængig ekstern valuar.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrasket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatningen med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.

Resultatopgørelse

	Note	2024 DKK	2023 DKK
Nettoomsætning		1.339.250	1.589.500
Andre driftsindtægter		0	1.038.479
Ejendomsomkostninger		-537.592	-421.241
Eksterne omkostninger		-233.581	-97.920
Bruttofortjeneste		568.077	2.108.818
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.530.707	-151.003
Andre driftsomkostninger		-51.877	0
Resultat af primær drift		-1.014.507	1.957.815
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	381.765	-252.283
Finansielle indtægter	3	40.142	0
Finansielle omkostninger	4	-901.472	-766.372
Resultat før skat		-1.494.072	939.160
Skat af årets resultat	5	439.795	-262.152
Årets resultat		-1.054.277	677.008
Særlige poster	1		

Resultatdisponering

	2024 DKK	2023 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-1.054.277	677.008
Årets resultat	-1.054.277	677.008

Aktiver

	Note	31-12-2024 DKK	31-12-2023 DKK
Investeringsejendomme	7	35.440.000	43.425.000
Materielle anlægsaktiver	6, 11	35.440.000	43.425.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	129.482	0
Finansielle anlægsaktiver	8	129.482	0
Anlægsaktiver		35.569.482	43.425.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.945.168	2.227.717
Andre tilgodehavender		1.700.000	0
Tilgodehavende selskabsskat	5	98.000	0
Tilgodehavender		4.743.168	2.227.717
Omsætningsaktiver		4.743.168	2.227.717
Aktiver i alt		40.312.650	45.652.717

Passiver

	Note	31-12-2024 DKK	31-12-2023 DKK
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		16.877.807	17.932.084
Egenkapital		16.977.807	18.032.084
Hensættelser til udskudt skat	5	1.773.457	2.213.252
Hensatte forpligtelser		1.773.457	2.213.252
Gæld til realkreditinstitutter		7.766.660	10.655.129
Langfristede gældsforpligtelser	10	7.766.660	10.655.129
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		299.000	434.000
Gæld til kreditinstitutter		10.044.100	9.561.527
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.000	39.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.000	75.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.080.000	4.080.000
Selskabsskat	5	0	201.635
Skyldigt sambeskatningsbidrag	5	0	73.933
Anden gæld		285.626	286.657
Kortfristede gældsforpligtelser		13.794.726	14.752.252
Gældsforpligtelser		21.561.386	25.407.381
Passiver i alt		40.312.650	45.652.717
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtelser	12		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2023	100.000	17.255.076	17.355.076
Overført via resultatdisponeringen		677.008	677.008
Egenkapital pr. 1. januar 2024	100.000	17.932.084	18.032.084
Overført via resultatdisponeringen		-1.054.277	-1.054.277
Egenkapital pr. 31. december 2024	100.000	16.877.807	16.977.807

Noter

1. Særlige poster

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Kursgevinst ved omlægning af lån	0	1.038.479
Kurstab ved indfrielse af lån	-51.877	0
I alt	-51.877	1.038.479

Særlige poster er indregnet i resultatopgørelsen i posten 'andre driftsindtægter' og 'andre driftsomkostninger'.

2. Personaleomkostninger

	<u>2024</u>
	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>

3. Finansielle indtægter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	39.101	0
Andre finansielle indtægter	1.041	0
I alt	40.142	0

4. Finansielle omkostninger

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	901.472	766.372
I alt	901.472	766.372

Noter, fortsat

5. Skat af årets resultat

	Selskabs- skat	Sambeskat- ningsbi- drag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2024	201.635	73.933	2.213.252		
Betalt vedrørende tidligere år	-201.635	-73.933			
Skat af årets resultat	0	0	-439.795	-439.795	262.152
Betalt acontoskat	-98.000	0			
Skyldig pr. 31. december 2024	-98.000	0	1.773.457		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen				-439.795	262.152
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>					
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-98.000	0	0		
Hensatte forpligtelser			1.773.457		
I alt	-98.000	0	1.773.457		

6. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2023
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	33.214.765	33.214.765	33.063.762
Tilgang i året	2.598.372	2.598.372	151.003
Afgang i året	-8.810.588	-8.810.588	0
Kostpris pr. 31. december 2024	27.002.549	27.002.549	33.214.765
Opskrivninger pr. 1. januar 2024	10.210.235	10.210.235	10.361.238
Årets værdiregulering til dagsværdi	-1.772.784	-1.772.784	-151.003
Opskrivninger pr. 31. december 2024	8.437.451	8.437.451	10.210.235
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	35.440.000	35.440.000	43.425.000
Salgspris, afgang	9.052.665	9.052.665	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	-8.810.588	-8.810.588	0
Fortjeneste/tab ved afhændelse	242.077	242.077	0

Noter, fortsat

7. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Selskabets ejendomsportefølje består af enkeltstående beboelseshuse, alle beliggende på Sjælland.

Selskabet anvender uafhængig ekstern valuar ved fastsættelse af dagsværdien på beholdningen af investeringsejendommene. Valuarens fastsættelse af dagsværdien foretages med udgangspunkt i salgsværdien for sammenlignelige ejendomme med samme beliggenhed og egenskaber.

Boligejendomme		Ejendommens størrelse	Anvendte priser pr. m2
Nordsjælland		100 - 249 m2	13-24.000 kr.
Dagsværdi pr. 31-12-2024	DKK		20.525.000
København		90 -100 m2	60-70.000 kr.
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK		-983.372
Dagsværdi pr. 31-12-2024	DKK		7.715.000

Grunde		Ejendommens størrelse	Anvendte priser pr. m2
Nordsjælland		700 - 1900 m2	500 - 1.000 kr
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK		0
Dagsværdi pr. 31-12-2024	DKK		7.200.000

Noter, fortsat

8. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	DKK	I alt DKK	2023 DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	133.856	133.856	0
Tilgang i året	0	0	133.856
Kostpris pr. 31. december 2024	133.856	133.856	133.856
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2024	-133.856	-133.856	0
Årets opskrivning	129.482	129.482	-252.283
Modregning af underbalance	0	0	118.427
Op- og nedskrivninger pr. 31. december 2024	-4.374	-4.374	-133.856
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	129.482	129.482	0

9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ejerandel	Virksom- hedskapital	Ifølge seneste årsrapport		Stoltze Ejendomme ApS' andel	
			Årets resultat DKK	Egenkapital DKK	Årets resultatandel DKK	Andel af egenkapital DKK
TH Byggeselskab ApS	50%	400.000	495.818	258.964	247.909	129.482
I alt					247.909	129.482

Der indregnes således:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	129.482
I alt	129.482

Noter, fortsat

10. Langfristede forpligtelser

	31-12-2024	31-12-2023
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	8.065.660	11.089.129
I alt	8.065.660	11.089.129
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	299.000	434.000
I alt	299.000	434.000
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	6.570.660	8.919.130
I alt	6.570.660	8.919.130

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2024	
	Nominel værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut	8.065.660	35.440.000

12. Eventualforpligtelser

Stoltze Ejendomme ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Stoltze

Direktør

Serienummer: 8b3017b9-8384-4f11-ae6b-722707787d2b

IP: 213.165.xxx.xxx

2025-02-14 12:17:31 UTC



Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S

Serienummer: 7510a1c4-0f02-4d41-901a-2668ab6292d0

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-02-14 14:05:46 UTC



Lars Stoltze

Dirigent

Serienummer: 8b3017b9-8384-4f11-ae6b-722707787d2b

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-14 14:31:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter