



## Ulrich Stauersbøl Holding A/S

Egevænget 75, 6051 Almind  
CVR-nr. 20269847

## Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.02.2020

---

**Ulrich Svanborg Stauersbøl**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ulrich Stauersbøl Holding A/S

Egevænget 75

6051 Almind

CVR-nr.: 20269847

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

## Bestyrelse

Freddy Svanborg Stauersbøl, formand

Helle Pedersen

Ulrich Svanborg Stauersbøl

## Direktion

Ulrich Svanborg Stauersbøl

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Ulrich Stauersbøl Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Almind, den 12.02.2020

## Direktion

**Ulrich Svanborg Stauersbøl**  
direktion

## Bestyrelse

**Freddy Svanborg Stauersbøl**  
formand

**Helle Pedersen**

**Ulrich Svanborg Stauersbøl**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ulrich Stauersbøl Holding A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ulrich Stauersbøl Holding A/S for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 12.02.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

### **Lone Merete Hansen**

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 29390

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med investering.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på 9 t.kr., som ledelsen anser for utilfredsstillende.

# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>79.035</b>	<b>(106.599)</b>
Andre finansielle indtægter	1	10.605	90.576
Andre finansielle omkostninger	2	(98.342)	(973.689)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(8.702)</b>	<b>(989.712)</b>
Skat af årets resultat	3	0	113.086
<b>Årets resultat</b>		<b>(8.702)</b>	<b>(876.626)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		120.000	54.000
Overført resultat		(128.702)	(930.626)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(8.702)</b>	<b>(876.626)</b>



# Balance pr. 30.09.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		2.615.995	2.615.995
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>2.615.995</b>	<b>2.615.995</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.615.995</b>	<b>2.615.995</b>
Udskudt skat		115.000	115.000
Andre tilgodehavender		17.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		18.719	19.185
<b>Tilgodehavender</b>		<b>150.719</b>	<b>134.185</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.597.197	2.663.091
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.597.197</b>	<b>2.663.091</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>454.177</b>	<b>49.514</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.202.093</b>	<b>2.846.790</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.818.088</b>	<b>5.462.785</b>

**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		1.870.165	1.998.867
Forslag til udbytte for regnskabsåret		120.000	54.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.990.165</b>	<b>3.052.867</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.654.801	1.705.569
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.654.801</b>	<b>1.705.569</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	51.157	50.478
Bankgæld		0	221.669
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.250	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		42.900	251.163
Skyldig selskabsskat		0	94.806
Anden gæld		57.815	61.233
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>173.122</b>	<b>704.349</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.827.923</b>	<b>2.409.918</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.818.088</b>	<b>5.462.785</b>
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	1.998.867	54.000	3.052.867
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(54.000)	(54.000)
Årets resultat	0	(128.702)	120.000	(8.702)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.870.165</b>	<b>120.000</b>	<b>2.990.165</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	3.735
Øvrige finansielle indtægter	10.605	86.841
	<b>10.605</b>	<b>90.576</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	39.418	25.391
Dagsværdireguleringer	55.931	915.200
Øvrige finansielle omkostninger	2.993	33.098
	<b>98.342</b>	<b>973.689</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	0	(115.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	1.914
	<b>0</b>	<b>(113.086)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	2.615.995
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.615.995</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.615.995</b>

Selskabets investerings ejendomme er boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,00 % pr. 30.09.2019. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 125 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	51.157	50.478	1.654.801	1.442.689
	<b>51.157</b>	<b>50.478</b>	<b>1.654.801</b>	<b>1.442.689</b>

## 6 Personaleforhold

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktionen.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.706 t.kr., er der givet pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.9.2019 udgør 2.616 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt modtagne udbytter o.l., og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, gebyromkostninger på handel med værdipapirer og nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.