

## **Steen Valentin Hansen Holding ApS**

**Brostræde 13, 4. th.**

**4300 Holbæk**

**CVR-nummer 25571002**

### **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den            /            2019

---

Hanne Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Steen Valentin Hansen Holding ApS  
Brostræde 13, 4. th.  
4300 Holbæk

Telefon: 59463471  
Hjemstedskommune: Holbæk  
CVR-nummer: 25571002  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Steen Valentin Hansen

### Pengeinstitut

Nordea A/S, Ahlgade 20-24, 4300 Holbæk  
Nykredit Bank, Under Krystallen 1, 1780 København V

### Advokat

Advodan Holbæk, Gl. Ringstedvej 61, 4300 Holbæk  
Kontaktperson: Advokat Palle Andersen

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

Kontaktperson:  
Henrik Brusgaard

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Steen Valentin Hansen Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 5. juni 2019

**Direktionen:**

Steen Valentin Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Steen Valentin Hansen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Steen Valentin Hansen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Holbæk, 5. juni 2019

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Henrik Brusgaard  
Partner, registreret revisor  
mne7103

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning og investering i ejendomme, værdipapirer og kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018	2017
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.122.712</b>	<b>457</b>
1	Personaleomkostninger	-1.836.431	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-632.804	-170
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>653.477</b>	<b>288</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-111
	Indtægter af andre kapitalandele	190.812	185
2	Finansielle indtægter	147.352	411
3	Finansielle omkostninger	-719.230	-169
	<b>Resultat før skat</b>	<b>272.412</b>	<b>604</b>
4	Skat af årets resultat	-70.960	-179
	<b>Årets resultat</b>	<b>201.453</b>	<b>425</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	108.000	106
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	229
	Overført resultat	93.453	91
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>201.453</b>	<b>425</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	4.744.964	7.445
	Produktionsanlæg og maskiner	126.931	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	259.000	312
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.130.895</b>	<b>7.757</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.291
	Kapitalandele i associerede virksomheder	12.250	12
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.000.000	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.012.250</b>	<b>1.303</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.143.145</b>	<b>9.060</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.803	37
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	285.075	285
	Udskudte skatteaktiver	41.517	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	12
	Tilgodehavende skat	187.335	0
	Andre tilgodehavender	56.471	0
	Periodeafgrænsningsposter	2.233	17
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>606.435</b>	<b>351</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.648.435	7.486
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>7.648.435</b>	<b>7.486</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.280.015</b>	<b>121</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.534.885</b>	<b>7.958</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.678.030</b>	<b>17.018</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	11.133.144	11.040
	Foreslået udbytte	108.000	106
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.366.144</b>	<b>11.270</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	10
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.925.285	3.924
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.925.285</b>	<b>3.924</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	101.064	98
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	243.178	170
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.458
	Selskabsskat	0	26
	Anden gæld	2.042.359	61
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.386.601</b>	<b>1.812</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.311.886</b>	<b>5.747</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.678.030</b>	<b>17.018</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2018	2017
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse</b>		
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo	11.039.692	10.449
Modtaget udbytte fra kapitalandele	0	500
Årets overførte resultat	93.453	91
<b>Overført resultat</b>	<b>11.133.144</b>	<b>11.040</b>
Foreslået udbytte, primo	105.800	103
Udbetaling af udbytte	-105.800	-103
Udbytte for regnskabsåret	108.000	106
<b>Foreslået udbytte</b>	<b>108.000</b>	<b>106</b>
<b>8 Egenkapital i alt</b>	<b>11.366.144</b>	<b>11.270</b>

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	1.653.143	0
	Pensioner	117.632	0
	Andre omkostninger til social sikring	57.443	0
	Øvrige personaleomkostninger	8.214	0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.836.431</b>	<b>0</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	6	0
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægt, Dansk Outlet St. Merløse ApS	13.575	14
	Andre finansielle indtægter	133.777	397
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>147.352</b>	<b>411</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteudgifter Malerfirmaet Steen Hansen ApS	0	95
	Andre finansielle omkostninger	719.230	74
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>719.230</b>	<b>169</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	5.764	171
	Regulering af udskudt skat	63.988	9
	Regulering af tidligere års skat	1.208	-2
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>70.960</b>	<b>179</b>
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.506.163	3.515
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.362, er der givet pant i ejendommen Birkekær 19 A-D, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 2.297.

Selskabet har udstedt privatpantebrev på i alt TDKK 138, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 531.411.

## 8 Egenkapital i alt

Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	11.133.144	11.040
Foreslået udbytte	108.000	106
<b>Egenkapital i alt i alt</b>	<b>11.366.144</b>	<b>11.270</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger med videre.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen med videre.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvis andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	TDKK 1.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	TDKK 100

#### 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer med videre".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



# PENNEO

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

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

## Steen Vallentin Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-012549427487

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-06-06 14:01:28Z

NEM ID 

## Henrik Brusgaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28853343-RID:1123835810291

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-06-06 14:02:34Z

NEM ID 

## Hanne Anette Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-387539920009

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-06-06 14:03:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C404A-E8E35-6LOGP-TTWFB-LFKIY-84DNY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>