

---

# ***Stolling Group ApS***

Tegholm Allé 13, 1., c/o Sato Holding A/S, 2450  
København SV

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 25 65 00 42

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /6 2021

Flemming Stolling  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Stolling Group ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2021

## Direktion

Flemming Stolling

## Bestyrelse

Morten Larsen  
formand

Stig Holmegaard Thygesen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Stolling Group ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Stolling Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 7. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Meldgaard  
statsautoriseret revisor  
mne24826

Martin Stenstrup Toft  
statsautoriseret revisor  
mne42786

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Stolling Group ApS  
Teglholm Allé 13, 1.  
c/o Sato Holding A/S  
2450 København SV

CVR-nr.: 25 65 00 42  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

Morten Larsen, formand  
Stig Holmegaard Thygesen

### Direktion

Flemming Stolling

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investerings- og finansieringsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på DKK 1.269.793, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 3.629.476.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned, får stor betydning for verdensøkonomien. Eftersom selskabets ejendom er boligejendomme, der måles til kostpris, har udbruddet af Covid-19 ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2020<br>DKK       | 2019<br>DKK     |
|---|------|-------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              |      | <b>26.199</b>     | <b>-33.169</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver     |      | -16.373           | 0               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                |      | <b>9.826</b>      | <b>-33.169</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder |      | -1.253.022        | -456.992        |
| Finansielle indtægter                                 |      | 5.602             | 12.905          |
| Finansielle omkostninger                              |      | -32.199           | -72.666         |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>-1.269.793</b> | <b>-549.922</b> |
| Skat af årets resultat                                |      | 0                 | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>-1.269.793</b> | <b>-549.922</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|  |  |                   |                 |
|--|--|-------------------|-----------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |  | -1.253.022        | -656.992        |
| Overført resultat  |  | -16.771           | 107.070         |
|  |  | <b>-1.269.793</b> | <b>-549.922</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2020<br>DKK      | 2019<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 996.488          | 1.012.861        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>996.488</b>   | <b>1.012.861</b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     | 1    | 2.943.061        | 3.176.083        |
| Andre tilgodehavender                        |      | 83.896           | 239.161          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>3.026.957</b> | <b>3.415.244</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>4.023.445</b> | <b>4.428.105</b> |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 160.000          | 0                |
| Andre tilgodehavender                        |      | 177.770          | 38.551           |
| Selskabsskat                                 |      | 231              | 193              |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>338.001</b>   | <b>38.744</b>    |
| <b>Værdipapirer</b>                          |      | <b>31.500</b>    | <b>31.360</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>440.256</b>   | <b>1.751.009</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>809.757</b>   | <b>1.821.113</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>4.833.202</b> | <b>6.249.218</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|  | Note | 2020<br>DKK      | 2019<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital  |      | 609.000          | 609.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 1.756.394        | 3.009.416        |
| Overført resultat  |      | 1.264.082        | 1.280.852        |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b>3.629.476</b> | <b>4.899.268</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 1.111.196        | 1.145.605        |
| Deposita   |      | 16.250           | 16.250           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 2    | <b>1.127.446</b> | <b>1.161.855</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 2    | 34.409           | 38.395           |
| Kreditinstitutter  |      | 0                | 118.470          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 1.229            | 1.230            |
| Anden gæld   |      | 40.642           | 30.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>76.280</b>    | <b>188.095</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>1.203.726</b> | <b>1.349.950</b> |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>4.833.202</b> | <b>6.249.218</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 3    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 4    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabskapital | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdis metode | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|-----------------|---|----------------------|------------------|
|                                 | DKK             | DKK   | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 609.000         | 3.009.416   | 1.280.853            | 4.899.269        |
| Årets resultat                  | 0               | -1.253.022  | -16.771              | -1.269.793       |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>609.000</b>  | <b>1.756.394</b>  | <b>1.264.082</b>     | <b>3.629.476</b> |

# Noter til årsregnskabet

|   | 2020<br>DKK      | 2019<br>DKK      |
|---|------------------|------------------|
| <b>1 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>   |                  |                  |
| Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi   | 891.024          | 0                |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                  |                  |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. |                  |                  |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:  |                  |                  |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>   |                  |                  |
| Efter 5 år  | 970.075          | 1.005.885        |
| Mellem 1 og 5 år  | 141.121          | 139.720          |
| Langfristet del   | 1.111.196        | 1.145.605        |
| Inden for 1 år  | 34.409           | 38.395           |
|   | <b>1.145.605</b> | <b>1.184.000</b> |
| <b>Deposita</b>   |                  |                  |
| Mellem 1 og 5 år  | 16.250           | 16.250           |
| Langfristet del   | 16.250           | 16.250           |
| Inden for 1 år  | 0                | 0                |
|   | <b>16.250</b>    | <b>16.250</b>    |
| <b>3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>  |                  |                  |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>  |                  |                  |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:  |                  |                  |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på   | 996.488          | 1.012.861        |

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stolling Group ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændring af regnskabspraksis

Regnskabspraksis for ejendomme er ændret fra dagsværdi til kostpris. Det er ledelsens vurdering af dagsværdien af ejendommen kan ikke opgøres tilstrækkelig pålideligt, da der er en række forudsætninger som er ukendte, grundet beliggenheden. På baggrund heraf har ledelsen valgt at måle ejendomme til kostpris og ejendomme er reklassificeret fra investeringsejendomme til grunde og bygninger. Reklassifikationerne har ikke medført ændringer i selskabets resultat eller egenkapital.

### Generelt om indregning og måling

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Husleje indregnes i den periode, som lejen vedrører. Konsulentonorar indregnes i den periode, som arbejdet er udført.

Nettoomsætning måles eksklusiv moms og rabatter.

### Omkostninger vedrørende grunde og bygninger

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger indeholder direkte omkostninger forbundet med ejendomsudlejning.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, vedligehold og kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende grunde og bygninger og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

## Noter til årsregnskabet

### 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristet del af andre tilgodehavender.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.



# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.