

**Stevnsborg Holding ApS**

**Valbyvej 21**

**2630 Taastrup**

**CVR-nr. 29 21 11 08**

**Årsrapport for 2022**

**(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. juni 2023

---

Lene Stevnsborg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Stevnsborg Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 6. juni 2023

### **Direktion**

Jan Stevnsborg

Lene Stevnsborg

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Stevnsborg Holding ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Stevnsborg Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 6. juni 2023

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Stevnsborg Holding ApS  
Valbyvej 21  
2630 Taastrup

CVR-nr.: 29 21 11 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 21. december 2005

Hjemsted: Høje-Taastrup

### Direktion

Jan Stevnsborg  
Lene Stevnsborg

### Revisor

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingosvej 3  
2630 Taastrup

### Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S  
Taastrup Hovedgade 111  
2630 Taastrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed som holdingselskab og anden hermed beslægtet virksomhed, samt køb og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 148.006, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 763.910.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stevnsborg Holding ApS for 2022 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.

### 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 og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter på udlejede lejemål.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration mv.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>247.647</b>	<b>172</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>247.647</b>	<b>172</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>247.647</b>	<b>172</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		75.587	-150
Finansielle omkostninger	2	<u>-156.638</u>	<u>-145</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>166.596</b>	<b>-123</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-18.590</u>	<u>-4</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>148.006</u></b>	<b><u>-127</u></b>
Overført resultat		<u>148.006</u>	<u>-127</u>
		<b><u>148.006</u></b>	<b><u>-127</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	4.650.000	4.650
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.650.000</b>	<b>4.650</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	75.587	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>75.587</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.725.587</b>	<b>4.650</b>
Andre tilgodehavender		1.180	1
Periodeafgrænsningsposter		0	25
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.180</b>	<b>26</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>89.815</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>90.995</b>	<b>26</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.816.582</b>	<b>4.676</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		638.910	491
<b>Egenkapital</b>		<b>763.910</b>	<b>616</b>
Hensættelse til udskudt skat		167.948	149
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>167.948</b>	<b>149</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.177.431	2.192
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.177.431</b>	<b>2.192</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	17.766	27
Banker		0	48
Anden gæld		1.653.527	1.600
Deposita		36.000	44
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.707.293</b>	<b>1.719</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.884.724</b>	<b>3.911</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.816.582</b>	<b>4.676</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	490.904	615.904
Årets resultat	0	148.006	148.006
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>638.910</u></b>	<b><u>763.910</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	156.638	145
	<b>156.638</b>	<b>145</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	18.590	4
	<b>18.590</b>	<b>4</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		4.644.429
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2022		4.644.429
Værdireguleringer 1. januar 2022		5.571
Årets værdireguleringer		0
Værdireguleringer 31. december 2022		5.571
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>4.650.000</b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ejendommens normale driftsresultat er kr. 299.000.

Forrentningskravet for ejendommen udgør 6,5%.



## Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	t.kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	150.000	150
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2022	<u>150.000</u>	<u>150</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	-150.000	0
Årets resultat	100.558	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-24.971	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet til kr. 0	0	-150
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-74.413</u>	<u>-150</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>75.587</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapi		Egenkapital	Årets resultat
		tal	Ejerandel		
Dannebrog Skrift & Skilte ApS	Høje Taastrup	50.000	100%	75.587	100.558

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld			
	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.218.729	2.195.197	17.766	1.906.004
	<b><u>2.218.729</u></b>	<b><u>2.195.197</u></b>	<b><u>17.766</u></b>	<b><u>1.906.004</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.195, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 4.650.

Til sikkerhed for al mellemværende med Nordea Bank tjener 2 ejerpantebreve nom. i alt kr. 700.000 i ejendommen matr. nr. Vas 0007 GG, Vasby By, Sengeløse, Industribakken 12, 2630 Taastrup.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lene Stevnsborg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lene Stevnsborg

Direktør

ID: 40b4f2b6-06a4-4da8-8520-14f1d82a44f6

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 10:39:17

Underskrevet med MitID



## Jan Stevnsborg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Stevnsborg

Direktør

ID: c51357d4-e19b-4907-b368-f18432cd4466

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 15:25:33

Underskrevet med MitID



## Martin Santino Lo Turco

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Santino Lo Turco

Statsautoriseret revisor

ID: 44732704

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 15:30:26

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lene Stevnsborg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lene Stevnsborg

Dirigent

ID: 40b4f2b6-06a4-4da8-8520-14f1d82a44f6

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 15:45:43

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4d5a8eKwHmp250148703

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).