

# Sten Jensen Ejendomme Holding ApS

Signesvej 2, 4200 Slagelse  
CVR-nr. 37 38 43 13

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.05.24

Svend Helge Christian Sten Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Sten Jensen Ejendomme Holding ApS  
c/o Sten Jensen  
Signesvej 2  
4200 Slagelse  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 37 38 43 13  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Svend Helge Christian Sten Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Sten Jensen Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 28. maj 2024

**Direktionen**

Svend Helge Christian Sten Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Sten Jensen Ejendomme Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sten Jensen Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 28. maj 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Frederik Søndergaard Kjelkvist

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne50563

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje aktier og anpartar i noterede og unoterede selskaber, udøve investeringsvirksomhed samt erhverv beslægtet hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 674.890 mod DKK 81.179 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.119.949.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-4.319</b>	<b>-2.600</b>
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	669.541	117.460
2 Andre finansielle indtægter	130.224	73.212
3 Andre finansielle omkostninger	-119.341	-113.356
<b>Resultat før skat</b>	<b>676.105</b>	<b>74.716</b>
4 Skat af årets resultat	-1.215	6.463
<b>Årets resultat</b>	<b>674.890</b>	<b>81.179</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	669.541	117.460
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overført resultat	-116.651	-154.081
<b>I alt</b>	<b>674.890</b>	<b>81.179</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.567.766	1.498.225
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	20.000	20.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.587.766</b>	<b>1.518.225</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.587.766</b>	<b>1.518.225</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	251.064	265.417
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.533.321	2.410.020
	Tilgodehavende selskabsskat	16.455	79.168
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.800.840</b>	<b>2.754.605</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>642.326</b>	<b>14.007</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.443.166</b>	<b>2.768.612</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.030.932</b>	<b>4.286.837</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	60.000	60.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	706.416	636.875
	Overført resultat	1.231.533	748.184
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.119.949</b>	<b>1.562.859</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.800	2.600
	Gæld til tilknyttede virksomheder	38.436	36.931
	Selskabsskat	0	35.752
	Anden gæld	2.869.747	2.648.695
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.910.983</b>	<b>2.723.978</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.910.983</b>	<b>2.723.978</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.030.932</b>	<b>4.286.837</b>

6 Eventualforpligtelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	60.000	636.875	748.184	117.800	1.562.859
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-600.000	600.000	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Forslag til resultatdisponering	0	669.541	-116.651	122.000	674.890
Saldo pr. 31.12.23	60.000	706.416	1.231.533	122.000	2.119.949

---

	2023	2022
	DKK	DKK

---

**1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	669.541	117.460
---	---------	---------

---

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	6.480	2.676
----------------------------------	-------	-------

---

Renteindtægter fra associerede virksomheder	123.301	70.195
Renteindtægter i øvrigt	443	341

---

Øvrige finansielle indtægter	123.744	70.536
------------------------------	---------	--------

---

I alt	130.224	73.212
-------	---------	--------

---

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	1.505	1.330
Renteomkostninger i øvrigt	117.836	112.026

---

I alt	119.341	113.356
-------	---------	---------

---

---

	2023	2022
	DKK	DKK

---

**4. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	1.545	-9.416
Regulering af skat fra tidligere år	-330	2.953
I alt	1.215	-6.463

---

**5. Kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.23	861.350	20.000
Kostpris pr. 31.12.23	861.350	20.000
Opskrivninger pr. 01.01.23	636.875	0
Årets resultat fra kapitalandele	669.541	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-600.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	706.416	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	1.567.766	20.000
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
Sdr. Stationsvej 11A+B ApS, Slagelse		100%
Sten Jensen Construction Management ApS, Slagelse		100%
Associerede virksomheder:		
Østerbro 67 ApS, Slagelse		50%

**6. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

##### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

##### *Kapitalandele i associerede virksomheder*

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandeles identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

##### *Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.