



Stegenborg Invest ApS

c/o Mads Larsen
Flydedokken 11, 1. tv
2450 København SV
CVR-nr. 39 80 85 95

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2022

Mads Stegenborg Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Stegenborg Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

København SV, den 5. maj 2022

Direktion

Mads Stegenborg Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Stegenborg Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Stegenborg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Roskilde, den 5. maj 2022

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45890

Selskabsoplysninger

Selskabet

Stegenborg Invest ApS
c/o Mads Larsen
Flydedokken 11, 1. tv
2450 København SV

CVR-nr.: 39 80 85 95

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 21. august 2018

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: København SV

Direktion

Mads Stegenborg Larsen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive investeringsvirksomhed samt andre dermed efter direktionens skøn beslægtede formål.

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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 869.857, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.964.142.

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 Stegenborg Invest ApS for 2021 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.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

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.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

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

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0
---	------	---

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendom

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttotab		-59.514	-9.007
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-59.514	-9.007
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.162</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-60.676	-9.007
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>1.098.627</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		1.037.951	-9.007
Finansielle omkostninger		<u>-168.094</u>	<u>-37.662</u>
Resultat før skat		869.857	-46.669
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>9.165</u>
Årets resultat		<u>869.857</u>	<u>-37.504</u>
Overført resultat		<u>869.857</u>	<u>-37.504</u>
		<u>869.857</u>	<u>-37.504</u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	11.000.000	5.160.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	73.713	0
Materielle anlægsaktiver		11.073.713	5.160.000
Anlægsaktiver i alt		11.073.713	5.160.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.614	0
Udskudt skatteaktiv		13.691	13.691
Tilgodehavender		16.305	13.691
Værdipapirer	5	29.216	29.422
Værdipapirer		29.216	29.422
Likvide beholdninger		281	52.459
Omsætningsaktiver i alt		45.802	95.572
Aktiver i alt		11.119.515	5.255.572

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		1.904.142	1.034.285
Egenkapital		<u>1.964.142</u>	<u>1.094.285</u>
Banker		7.718.967	3.778.833
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.718.967</u>	<u>3.778.833</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	179.840	0
Kreditinstitutter		0	125
Modtagne forudbetalinger fra kunder		264.614	76.590
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		899.684	295.000
Anden gæld		92.268	10.739
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.436.406</u>	<u>382.454</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.155.373</u>	<u>4.161.287</u>
Passiver i alt		<u>11.119.515</u>	<u>5.255.572</u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	60.000	1.034.285	1.094.285
Årets resultat	0	869.857	869.857
Egenkapital 31. december 2021	60.000	1.904.142	1.964.142

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>1.098.627</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.098.627</u>	<u>0</u>
	<u>1.098.627</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-9.165</u>
	<u>0</u>	<u>-9.165</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		5.160.000
Tilgang i årets løb		<u>4.741.373</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>9.901.373</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		0
Årets værdireguleringer		<u>1.098.627</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>1.098.627</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>11.000.000</u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Afkastkrav er individuelt fastsat til mellem 4,6% - 5,6 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,1%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,6-5,6%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,1%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,6	5,1	5,6
Dagsværdi	10.641.000	9.580.000	8.713.000
Ændring i dagsværdi	1.061.000	0	-867.000

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2021	0
Tilgang i årets løb	<u>74.875</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>74.875</u>
Årets afskrivninger	<u>1.162</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>1.162</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>73.713</u></u>

2021

kr.

5 Oplysning om dagsværdi

Værdipapir

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>29.422</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>206</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>29.216</u>

Ændringer af dagsværdi, indregnet i resultatopgørelsen består af et urealiseret kurstab på 206 kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2021</u>	<u>Gæld 31. decem- ber 2021</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	<u>3.778.833</u>	<u>7.898.807</u>	<u>179.840</u>	<u>6.655.996</u>
	<u><u>3.778.833</u></u>	<u><u>7.898.807</u></u>	<u><u>179.840</u></u>	<u><u>6.655.996</u></u>

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for al gæld til banken er der givet pant i investeringsejendomme.