
Ejendomsholdingselskabet Stabilia II ApS

c/o Dansk Financia
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 41 11 62 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
28/04 2023

Per Solberg Hansen
Dirigent



pwc

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 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsholdingselskabet Stabilia II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 28. april 2023

Direktion

Per Solberg Hansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsholdingselskabet Stabilia II ApS

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsholdingselskabet Stabilia II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

Hellerup, den 28. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

Henrik Hornbæk
statsautoriseret revisor
mne32802

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsholdingselskabet Stabilia II ApS
c/o Dansk Financia
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
E-mail: indbakke@danskfinancia.dk

CVR-nr.: 41 11 62 85
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. januar 2020
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Per Solberg Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at virke som holdingselskab, at foretage investering og formuepleje samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 5.825.069, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 126.401.754.

Årets resultat er i væsentligt omfang påvirket af værdireguleringer på investeringsejendom, på -10,6 mio.kr. i datterselskabet. De nuværende markedsbetingelser taget i betragtning, anses årets resultat for tilfredsstillende. Ledelsen forventer, at resultatet før værdireguleringer for det kommende år vil være på niveau med indeværende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|-------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Bruttotab | | -51.389 | -57.666 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | -5.784.680 | 12.165.672 |
| Resultat før skat | | -5.836.069 | 12.108.006 |
| Skat af årets resultat | 2 | 11.000 | 13.361 |
| Årets resultat | | -5.825.069 | 12.121.367 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|------------------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | -5.784.680 | 12.165.672 |
| Overført resultat | | -40.389 | -44.305 |
| | | -5.825.069 | 12.121.367 |

Balance 31. december

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 3 | 126.533.465 | 128.318.145 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 126.533.465 | 128.318.145 |
| Anlægsaktiver | | 126.533.465 | 128.318.145 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | | 11.000 | 13.000 |
| Tilgodehavender | | 11.000 | 13.000 |
| Omsætningsaktiver | | 11.000 | 13.000 |
| Aktiver | | 126.544.465 | 128.331.145 |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 100.000 | 100.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 7.423.545 | 13.208.225 |
| Overført resultat | | 118.878.209 | 114.918.598 |
| Egenkapital | | 126.401.754 | 128.226.823 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.063 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 107.338 | 71.422 |
| Anden gæld | | 33.310 | 32.900 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 142.711 | 104.322 |
| Gældsforpligtelser | | 142.711 | 104.322 |
| Passiver | | 126.544.465 | 128.331.145 |
| Personaleomkostninger | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4 | | |
| Nærtstående parter | 5 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 100.000 | 13.208.225 | 114.918.598 | 128.226.823 |
| Kontant kapitaltilskud | 0 | 0 | 4.000.000 | 4.000.000 |
| Årets resultat | 0 | -5.784.680 | -40.389 | -5.825.069 |
| Egenkapital 31. december | 100.000 | 7.423.545 | 118.878.209 | 126.401.754 |

Noter til årsregnskabet

| | 2022 DKK | 2021 DKK |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -11.000 | -13.000 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | <u>0</u> | <u>-361</u> |
| | <u>-11.000</u> | <u>-13.361</u> |
| | | |
| 3 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 115.100.000 | 57.100.000 |
| Tilgang i årets løb | <u>4.000.000</u> | <u>58.000.000</u> |
| Kostpris 31. december | <u>119.100.000</u> | <u>115.100.000</u> |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar | 13.218.145 | 1.052.473 |
| Årets resultat | <u>-5.784.680</u> | <u>12.165.672</u> |
| Værdireguleringer 31. december | <u>7.433.465</u> | <u>13.218.145</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>126.533.465</u> | <u>128.318.145</u> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejeraandel | Egenkapital | Årets resultat |
|-----------------------|-------------|-----------------|--------------------------|-------------|----------------|
| Ejendomsselskabet EOE | | | | | |
| Boligudlejning II ApS | Kgs. Lyngby | 100.000 | 100% | 126.533.465 | -5.784.680 |

Noter til årsregnskabet

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har en opsigelsesperiode på 6 måneder på nuværende administrationskontrakt overfor administrationselskabet.

5 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond | Kgs. Lyngby |

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendoms Holdingselskabet Stabilia II ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder primært omkostninger til selskabets administration.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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 dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder 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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.