

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

# Stubbeled 7, Vedbæk ApS

Stubbeled 7, GI Holte, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 42 92 69 22

---

## Årsrapport for 2021/22

22. december 2021 til 31. december 2022

---

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. maj 2023

Som dirigent

Sara Hausgaard

## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledespåtegning	side	5
<hr/>		
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	6
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	7-10
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	11
<hr/>		
Balance	side	12-13
<hr/>		
Noter	side	14-15
<hr/>		

## Virksomhedsbeskrivelse

---

**Formål** Selskabets formål er at eje kapitalinteresser i andre selskaber, fast ejendom med henblik på udlejning samt anden dermed beslægtet virksomhed.

---

**Regnskabsperiode** 22. december 2021 til 31. december 2022

---

**Selskabsoplysninger** Stubbeled 7, Vedbæk ApS  
Stubbeled 7, GI Holte  
2950 Vedbæk  
CVR.nr. 42 92 69 22

---

**Direktion** Sara Hausgaard

---

**Revisor** Kreston CM  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Usserød Kongevej 157  
2970 Hørsholm  
Telefon 45 86 41 35  
CVR.nr. 39 46 31 13  
Homepage [www.cmrevision.dk](http://www.cmrevision.dk)

---

**Kreditinstitut** Jyske Bank A/S

---

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i året været drift af fast ejendom.

**Regnskabsåret**

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 70.595.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

**Den forventede udvikling**

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2021/22.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

**at** årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

**at** årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

**at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

**at** ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler,

**at** direktionen fortsat anser, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 4. maj 2023

**I direktionen:**

Sara Hausgaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til kapitalejerne i Stubbeled 7, Vedbæk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stubbeled 7, Vedbæk ApS for regnskabsåret 22. december 2021 til 31. december 2022, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 4. maj 2023

**Kreston CM**

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR.nr. 39 46 31 13

Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

mne31406

## REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen bestående af lejeindtægter indregnes i takt med opnåelsen af retten hertil, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Selskabsskat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.



## BALANCEN

### ANLÆGSAKTIVER

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger på forskellen mellem anskaffessummen og scrapværdien, baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, hvilket skønnes at være 25 år.

### FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL

#### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

#### Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og forpligtelser

Eventualaktiver og forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

Note	2021/22	Ej aktuelt
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>393.132</b>	<b>0</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Afskrivninger	-169.310	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>223.822</b>	<b>0</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-23.627	0
Andre finansielle omkostninger	-109.712	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>90.483</b>	<b>0</b>
3 Skat af årets resultat	-19.888	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>70.595</b>	<b>0</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	70.595	0
	70.595	0

## Balance pr. 31. december

Note		<u>2022</u>	<u>Ej aktuelt</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Grunde og bygninger	<u>5.365.440</u>	<u>0</u>
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>5.365.440</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>5.365.440</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<b>AKTIVER</b>	<u><b>5.365.440</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	Ej aktuelt
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital	40.000	0
Overført resultat	70.595	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>110.595</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld	2.899.228	0
<b>5 Langfristet gæld</b>	<b>2.899.228</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	117.688	0
Kreditinstitutter	1.110.006	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	843.515	0
Anden gæld	258.908	0
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.355.617</b>	<b>0</b>
<b>GÆLD</b>	<b>5.254.845</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.365.440</b>	<b>0</b>

**Forpligtelser og oplysninger:**

- 6** Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7** Eventualforpligtigelser
- 8** Kontraktforpligtigelser
- 9** Nærtstående parter og ejerforhold

**1 Personalemkostninger**

Selskabet har beskæftiget en direktør, men har ikke udbetalt vederlag i perioden.

	<u>2021/22</u>	<u>Ej aktuelt</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Grunde og bygninger	169.310	0
	<u>169.310</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling	19.888	0
	<u>19.888</u>	<u>0</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 22. december 2021	0	0
Anskaffelsessum tilgang	5.534.750	0
Anskaffelsessum afgang	0	0
	<u>5.534.750</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2022	5.534.750	0
Afskrivninger 22. december 2021	0	0
Afskrivninger	169.310	0
Afskrivninger tilbageført	0	0
	<u>169.310</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2022	169.310	0
	<u>169.310</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi 31. december 2022</b>	<b><u>5.365.440</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	2.392.812	0
	<u>2.392.812</u>	<u>0</u>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der pantsat ejerpantebreve stort kr. 1.414.000 samt kr. 3.825.000 i matr. nr. 1 an Holte By, GL. Holte. Den bogførte værdi af grunde og bygninger andrager kr. 5.365.440 pr. 31. december 2022.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter til bogført værdi kr. 3.016.916 er der udstedt pantebrev stort kr. 3.088.000 i matr. nr. 1 an Holte By, GI. Holte. Den bogførte værdi af grunde og bygninger andrager kr. 5.365.440 pr. 31. december 2022.

## 7 Eventualforpligtigelser

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Hausgaard Invest ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat m.m.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hausgaard Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## 8 Kontraktforpligtigelser

Ingen ledelsen bekendt.

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold	Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:  Hausgaard Invest ApS <i>Hjemmehørende i Rudersdal kommune</i>
Nærtstående parter	Hausgaard Invest ApS Stubbeled 7, GI Holte 2950 Vedbæk <i>Kapitalejer</i>
Øvrige nærtstående parter	Selskabets ledelse
Transaktioner	Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.  Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Navnet er skjult

Direktør

Serienummer: f1330cee-3592-4be8-b1fd-7aa2c2c33bed

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-05-17 09:43:42 UTC



## Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:92074665

IP: 31.3.xxx.xxx

2023-05-17 09:48:38 UTC



## Navnet er skjult

Dirigent

Serienummer: f1330cee-3592-4be8-b1fd-7aa2c2c33bed

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-05-17 10:13:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4K803-MEM1Q-QJBKH-DSHSW-S4L45-3LLBC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>