

# Steff Holding, Viby ApS

Irma Pedersens Gade 61, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 10 07 97 21

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.02.26

Gitte Rishøj Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Steff Holding, Viby ApS  
Irma Pedersens Gade 61  
8000 Aarhus C  
Danmark  
CVR-nr.: 10 07 97 21  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Gitte Rishøj Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Steff Holding, Viby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt. Ledelsen har dog valgt, at årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 skal forsynes med en erklæring om udvidet gennemgang. Årsregnskabet for det kommende år forventes ikke at blive forsynet med en erklæring om udvidet gennemgang eller revision.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 26. januar 2026

**Direktionen**

Gitte Rishøj Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Steff Holding, Viby ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Steff Holding, Viby ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 26. januar 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kristian Tudborg Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne36189

Note	2025 DKK	2024 DKK
	<b>2.620.767</b>	<b>3.205.393</b>
3 Personaleomkostninger	-350.442	-1.650.415
	<b>2.270.325</b>	<b>1.554.978</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-164.924	-452.023
Andre driftsomkostninger	0	-218.483
	<b>2.105.401</b>	<b>884.472</b>
Finansielle indtægter	284.495	192.413
Finansielle omkostninger	-13.321	-222.629
	<b>2.376.575</b>	<b>854.256</b>
Skat af årets resultat	-616.705	-187.098
	<b>1.759.870</b>	<b>667.158</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	535.000
Overført resultat	-1.240.130	132.158
	<b>1.759.870</b>	<b>667.158</b>

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Grunde og bygninger	8.782.995	10.215.110
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	202.461	274.042
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.985.456</b>	<b>10.489.152</b>
Deposita	16.875	16.875
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.875</b>	<b>16.875</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.002.331</b>	<b>10.506.027</b>
Udskudt skatteaktiv	0	1.968
Tilgodehavende selskabsskat	0	28.598
Andre tilgodehavender	1.326	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.326</b>	<b>30.566</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.858.660	3.783.768
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>5.858.660</b>	<b>3.783.768</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.662.513</b>	<b>3.147.306</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.522.499</b>	<b>6.961.640</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.524.830</b>	<b>17.467.667</b>

**PASSIVER**

Note	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	14.919.104	16.159.234
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	535.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.044.104</b>	<b>16.819.234</b>
Hensættelser til udskudt skat	52.241	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>52.241</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.475	19.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	113.629
Selskabsskat	136.399	0
Anden gæld	251.111	515.635
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>428.485</b>	<b>648.433</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>428.485</b>	<b>648.433</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.524.830</b>	<b>17.467.667</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Andre forpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	125.000	15.176.125	122.000	16.274.076
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	850.951	0	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.24	125.000	16.027.076	122.000	16.274.076
Betalt udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Forslag til resultatdisponering	0	132.158	535.000	667.158
Saldo pr. 31.12.24	125.000	16.159.234	535.000	16.819.234
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	125.000	16.159.234	535.000	16.819.234
Betalt udbytte	0	0	-535.000	-535.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.240.130	3.000.000	1.759.870
Saldo pr. 31.12.25	125.000	14.919.104	3.000.000	18.044.104

### 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2025	2024
		DKK	DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	2.507.940	1.093.296
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-150.000
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	0	-218.483
I alt		2.507.940	724.813

### 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i ejendomme og udlejning heraf, investering i værdipapirer, samt hermed beslægtet virksomhed.

	2025	2024
	DKK	DKK

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger	322.008	1.397.992
Pensioner	0	140.932
Andre omkostninger til social sikring	2.213	31.779
Andre personaleomkostninger	26.221	79.712
I alt	350.442	1.650.415
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	3

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.25	3.804.284
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.421

#### 5. Andre forpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en samlet forpligtelse på t.DKK 72.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Ejerforeningen Åhusene 9 og Ejerforeningen AARhus t.DKK 0 er der givet sikkerhed i grunde og bygninger på i alt t.DKK 165. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede ejendomme udgør t. DKK 8.309.

## 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.

### 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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder løntilskud/-refusioner, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Bygninger	50 0-60%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 0 %

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### 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.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

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

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.