

## Årsrapport for 2025

---

Stenhøj Husene Holding A/S  
CVR-nr. 42 48 55 51

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. marts 2026

---

Kristian Smedegaard  
dirigent

Rosenkrantzvej 2  
8700 Horsens

+45 98 47 90 55  
info@stenhoj-husene.dk

[www.stenhoj-husene.dk](http://www.stenhoj-husene.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14
<hr/>	
Stenhøj Husene Holding A/S - Årsrapport for 2025	1

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Stenhøj Husene Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. marts 2026

## Direktion

Brian Langvad

## Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen  
formand

Frank Michael Thorsen Larsen

Kristian Bertel Romann Karlsen

Per Christian Hansen

---

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Stenhøj Husene Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stenhøj Husene Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

### 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 17. marts 2026

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jacobsen

Statsautoriseret revisor

mne44140

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Stenhøj Husene Holding A/S Rosenkrantzvej 2 8700 Horsens  Telefon: 98 47 90 55  Hjemmeside: <a href="http://www.stenhoj-husene.dk">www.stenhoj-husene.dk</a>  CVR-nr.: 42485551  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Stiftet: 22. juni 2021 Regnskabsår: 5. regnskabsår  Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Bettina Antitsch Mortensen, formand Frank Michael Thorsen Larsen Kristian Bertel Romann Karlsen Per Christian Hansen
<b>Direktion</b>	Brian Langvad
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33771231 Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for Hybel Danmark A/S

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i besiddelse af kapitalandele i Stenhøj Husene selskaberne.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 21.140.286, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 125.337.919.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-17.525</b>	<b>-20.424</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.500.000	28.798.795
Finansielle indtægter	2	2.052.910	1.994.920
Finansielle omkostninger		<u>-1.206.045</u>	<u>-2.177.671</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>21.329.340</b>	<b>28.595.620</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-189.054</u>	<u>44.698</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>21.140.286</u></b>	<b><u>28.640.318</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>21.140.286</u>	<u>28.640.318</u>
		<b><u>21.140.286</u></b>	<b><u>28.640.318</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>97.398.795</u>	<u>97.398.795</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>97.398.795</b></u>	<u><b>97.398.795</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>97.398.795</b></u>	<u><b>97.398.795</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.666.677	47.264.469
Andre tilgodehavender		0	8
Udskudt skatteaktiv		5.500	7.333
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>46.532</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>58.672.177</b></u>	<u><b>47.318.342</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>5.003</b></u>	<u><b>51.120</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>58.677.180</b></u>	<u><b>47.369.462</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>156.075.975</b></u></u>	<u><u><b>144.768.257</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		<u>120.337.919</u>	<u>99.197.633</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>125.337.919</u></b>	<b><u>104.197.633</u></b>
Kreditinstitutter		<u>20.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>20.000.000</u></b>	<b><u>30.000.000</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	10.000.000	10.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		517.500	517.125
Selskabsskat		187.221	0
Anden gæld		<u>33.335</u>	<u>53.499</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.738.056</u></b>	<b><u>10.570.624</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>30.738.056</u></b>	<b><u>40.570.624</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>156.075.975</u></b>	<b><u>144.768.257</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	5.000.000	99.197.633	104.197.633
Årets resultat	<u>0</u>	<u>21.140.286</u>	<u>21.140.286</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>120.337.919</u></b>	<b><u>125.337.919</u></b>

## Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.052.688	1.994.920
Andre finansielle indtægter	<u>222</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.052.910</u></b>	<b><u>1.994.920</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	187.221	-46.532
Årets udskudte skat	<u>1.833</u>	<u>1.834</u>
	<b><u>189.054</u></b>	<b><u>-44.698</u></b>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2025	97.398.795	95.000.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.398.795</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>97.398.795</u>	<u>97.398.795</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>97.398.795</u></b>	<b><u>97.398.795</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Stenhøj Husene A/S	Hjørring	100%	39.959.107	38.792.358
Ejendomsselskabet. Johs. E. Rasmussens Vej A/S	Horsens	100%	354.362	-9.094

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Kreditinstitutter	<u>40.000.000</u>	<u>30.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>40.000.000</b></u>	<u><b>30.000.000</b></u>	<u><b>10.000.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med M+ Invest A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har udstedt støtteerklæring til Ejendomsselskabet Johs. E. Rasmussens Vej A/S vedrørende mellemregningskonto stor 12.257 t.kr. Mellemregningskontoen vil ikke blive krævet indfriet i 2026 og først når Ejendomsselskabet har opnået en permanent finansieringsløsning.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stenhøj Husene Holding A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

## Gældsforpligtelser

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