



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Stubbæk af 23 Holding ApS

Lundsbjerg Industrivej 47
6200 Aabenraa

CVR-nr. 31 25 51 71

**Årsrapport for perioden
1. juli 2022 til 30. juni 2023
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. januar 2024

Mogens Bergendorff
dirigent

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Stubbæk af 23 Holding 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 30. januar 2024

Direktion

Mogens Bergendorff Olsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Stubbæk af 23 Holding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stubbæk af 23 Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår at koncernen som helhed er presset på likviditeten, og således er Stubbæk af 23 Holding ApS også presset.

Det er oplyst, at den pressede likviditet for koncernen skyldes:

- 1) Stagnation i nybyggeri, der har en negativ indvirkning på indtjeningen i datterselskabet Jysk Fugt Og Skimmel Teknik ApS samt
- 2) Rentestigninger, og dermed større likviditetsbelastning hos datterselskabet MB Ejendomme ApS, der har en række investeringsejendomme, der er finansieret med variabel forretning.

Koncernen har for at forbedre den likviditetsmæssige situation efter regnskabsåret iværksat at række investeringsejendomme tilhørende MB Ejendomme ApS forsøges afhændet via mægler. Inden godkendelse af årsrapporten for 22/23 er der underskrevet en købsaftale. Ledelsen forventer, at der rettidigt vil blive indgået aftaler om salg af yderligere investeringsejendomme og at nettoprovenuet efter gældsindfrielse af de samlede salg af investeringsejendomme som minimum vil afhjælpekoncernens stramme likviditet. Årsrapporten aflægges således under forudsætning af fortsat drift, vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af årsregnskabslovens regler om indsendelse

Selskabet har ikke indsendt et årsregnskab rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aabenraa, den 30. januar 2024

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Michael Hansen
Statsautoriseret revisor
mne49137

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 396.355, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 13.902.357.

Stubbæk af 23 Holding ApS-koncernen er pressede på likviditeten. Således er likviditeten i moderselskabet Stubbæk af 23 Holding ApS også presset.

Koncernens pressede likviditetskyldes:

- 1) Stagnation i nybyggeri, der har en negativ indvirkning på indtjeningen i datterselskabet Jysk Fugt Og Skimmel Teknik ApS samt
- 2) Rentestigninger – og dermed større likviditetsbelastning – hos datterselskabet MB Ejendomme ApS, der har en række investeringsejendomme, der er finansieret med variabel forrentning.

For at forbedre koncernens likviditetsmæssige situation har MB Ejendomme ApS efter regnskabsårets udløb iværksat at en række af investeringsejendommene tilhørende MB Ejendomme ApS forsøges afhændet via mægler. Inden godkendelse af årsregnskabet for 2022/23 er der underskrevet en købsaftale. Ledelsen forventer, at der rettidigt vil blive indgået aftaler om salg af yderligere investeringsejendomme og at nettoprovenuet efter gældsindfrielse af de samlede salg af investeringsejendomme som minimum vil afhjælpe koncernens stramme likviditet.

Årsrapporten aflægges således under forudsætning af fortsat drift. Forudsætningen er betinget af, at koncernens kreditorer udviser en forståelse for situationen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stubbæk af 23 Holding ApS for 2022/23 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.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Stubbæk af 23 Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Nettoomsætning		0	0
Andre eksterne omkostninger		-35.938	-6.632
Bruttoresultat		-35.938	-6.632
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		162.983	2.052.896
Finansielle indtægter	2	27.545	4.277
Finansielle omkostninger	3	-724.937	-487.390
Resultat før skat		-570.347	1.563.151
Skat af årets resultat		173.992	94.523
Årets resultat		-396.355	1.657.674
Foreslået udbytte		0	114.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-291.679	507.558
Overført resultat		-104.676	1.035.716
		-396.355	1.657.674

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>21.896.119</u>	<u>23.733.136</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>21.896.119</u>	<u>23.733.136</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.896.119</u>	<u>23.733.136</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.431.030	49.607
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>554.928</u>	<u>753.720</u>
Tilgodehavender		<u>1.985.958</u>	<u>803.327</u>
Likvide beholdninger		<u>400.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.385.958</u>	<u>803.327</u>
Aktiver i alt		<u><u>24.282.077</u></u>	<u><u>24.536.463</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.520.623	11.812.302
Overført resultat		2.256.734	2.361.410
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	114.400
Egenkapital		13.902.357	14.413.112
Andre kreditinstitutter		3.615.646	0
Selskabsskat		164.108	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.779.754	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	852.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.001	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.493.349	7.741.615
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		325.927	980.507
Selskabsskat		354.454	973.854
Skyldigt sambeskatningsbidrag		69.039	87.699
Anden gæld		500.196	334.676
Kortfristede gældsforpligtelser		6.599.966	10.123.351
Gældsforpligtelser i alt		10.379.720	10.123.351
Passiver i alt		24.282.077	24.536.463
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	11.812.302	2.361.410	114.400	14.413.112
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	-291.679	-104.676	0	-396.355
Egenkapital 30. juni 2023	125.000	11.520.623	2.256.734	0	13.902.357

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Stubbæk af 23 Holding ApS-koncernen er pressede på likviditeten. Således er likviditeten i moderselskabet Stubbæk af 23 Holding ApS også presset.

Koncernens pressede likviditet skyldes:

- 1) Stagnation i nybyggeri, der har en negativ indvirkning på indtjeningen i datterselskabet Jysk Fugt Og Skimmel Teknik ApS samt
- 2) Rentestigninger – og dermed større likviditetsbelastning – hos datterselskabet MB Ejendomme ApS, der har en række investeringsejendomme, der er finansieret med variabel forrentning.

For at forbedre koncernens likviditetsmæssige situation har MB Ejendomme ApS efter regnskabsårets udløb iværksat at en række af investeringsejendommene tilhørende MB Ejendomme ApS forsøges afhændet via mægler. Inden godkendelse af årsregnskabet for 2022/23 er der underskrevet en købsaftale. Ledelsen forventer, at der rettidigt vil blive indgået aftaler om salg af yderligere investeringsejendomme og at nettoprovenuet efter gældsindfrielse af de samlede salg af investeringsejendomme som minimum vil afhjælpe koncernens stramme likviditet. Årsrapporten aflægges således under forudsætning af fortsat drift. Forudsætningen er betinget af, at koncernens kreditorer udviser en forståelse for situationen.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>27.545</u>	<u>4.277</u>
	<u>27.545</u>	<u>4.277</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	257.242	124.815
Andre finansielle omkostninger	<u>467.695</u>	<u>362.575</u>
	<u>724.937</u>	<u>487.390</u>

Noter

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2022	10.375.496	1.075.496
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>9.300.000</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>10.375.496</u>	<u>10.375.496</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	13.357.640	13.004.744
Årets resultat	162.983	2.052.896
Udbytte modtaget	<u>-2.000.000</u>	<u>-1.700.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>11.520.623</u>	<u>13.357.640</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>21.896.119</u>	<u>23.733.136</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Jysk Fugt Og Skimmel Teknik ApS	Aabenraa	50.000	100%	3.941.720	1.792.672
MB Ejendomme ApS	Aabenraa	50.000	100%	17.924.289	-1.634.059
Bar´ En Enkelt ApS	Aabenraa	50.000	100%	30.110	4.370
				<u>21.896.119</u>	<u>162.983</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	0	4.467.646	852.000	0
Selskabsskat	0	164.108	0	0
	0	4.631.754	852.000	0

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut, der pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 9.970.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 4.495, er der givet virksomhedspant, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 23.134.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 4.495, er der givet pant i datterselskab, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 21.673

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mogens Bergendorff Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mogens Bergendorff Olsen
Direktør
ID: cf50586b-2b42-464d-b612-bc2780840ce1
Tidspunkt for underskrift: 08-02-2024 kl.: 12:48:09
Underskrevet med MitID



Lars Duisberg Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
ID: c225447a-756f-40e5-a505-674b48c346c3
Tidspunkt for underskrift: 08-02-2024 kl.: 12:50:41
Underskrevet med MitID



Michael Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Hansen
Statsautoriseret revisor
ID: e5aecd7e-c8c6-4515-8e70-cac762719ae1
Tidspunkt for underskrift: 08-02-2024 kl.: 12:49:49
Underskrevet med MitID



Mogens Bergendorff Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mogens Bergendorff Olsen
Dirigent
ID: cf50586b-2b42-464d-b612-bc2780840ce1
Tidspunkt for underskrift: 08-02-2024 kl.: 12:52:01
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: ba6913sPJXP251552495