

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Stouby Invest ApS  
Vesterled 3  
4623 Lille Skensved

CVR-nr.: 29624984  
Hjemsted: Køge  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Direktion

Ole Stouby Vesterdahl, Direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Stouby Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lille Skensved, den 30.01.2026

**Direktion**

**Ole Stouby Vesterdahl**  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Stouby Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stouby Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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.

### 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 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.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30.01.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Christian Sanderhage**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23347

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er - direkte eller indirekte ved kapitalanbringelse i andre selskaber - at drive virksomhed med fast ejendom, finansiering, investeringer og anden virksomhed, der efter direktionens skøn står passende i forbindelse hermed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(268.889)</b>	<b>(169.735)</b>
Personaleomkostninger	1	(484.629)	(484.576)
Af- og nedskrivninger		(22.130)	(22.130)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(775.648)</b>	<b>(676.441)</b>
Andre finansielle indtægter	2	3.382.012	6.480.734
Andre finansielle omkostninger	3	(1.332.607)	(1.106)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.273.757</b>	<b>5.803.187</b>
Skat af årets resultat		(288.417)	(595.066)
<b>Årets resultat</b>		<b>985.340</b>	<b>5.208.121</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		(1.014.660)	3.208.121
<b>Resultatdisponering</b>		<b>985.340</b>	<b>5.208.121</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		1.016.638	1.038.768
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>1.016.638</b>	<b>1.038.768</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		13.333	0
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>13.333</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.029.971</b>	<b>1.038.768</b>
Andre tilgodehavender		17	22.748
Tilgodehavende skat		44.933	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>44.950</b>	<b>22.748</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		46.862.246	47.998.150
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>46.862.246</b>	<b>47.998.150</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>453.602</b>	<b>723.523</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>47.360.798</b>	<b>48.744.421</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.390.769</b>	<b>49.783.189</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		46.205.868	47.220.528
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>48.330.868</b>	<b>49.345.528</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.700	52.573
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		11.615	3.190
Skyldig skat		0	363.382
Anden gæld		24.586	18.516
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>59.901</b>	<b>437.661</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>59.901</b>	<b>437.661</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.390.769</b>	<b>49.783.189</b>
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	47.220.528	2.000.000	49.345.528
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	(1.014.660)	2.000.000	985.340
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>46.205.868</b>	<b>2.000.000</b>	<b>48.330.868</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	484.629	484.576
	<b>484.629</b>	<b>484.576</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

### 2 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Dagsværdireguleringer	0	5.353.153
Øvrige finansielle indtægter	3.382.012	1.127.581
	<b>3.382.012</b>	<b>6.480.734</b>

### 3 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	37.334	1.106
Dagsværdireguleringer	1.295.273	0
	<b>1.332.607</b>	<b>1.106</b>

### 4 Materielle aktiver

Grunde  
og bygninger

Kostpris primo	1.171.060	kr.
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.171.060</b>	
Af- og nedskrivninger primo	(132.292)	
Årets afskrivninger	(22.130)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(154.422)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.016.638</b>	

### 5 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>kr.</b>
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	13.333	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.333</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.333</b>	

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>
Hjortsbæk Ejendomme ApS	København	ApS

### 6 Dagsværdioplysninger

	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdi ultimo	46.862.246	
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(894.398)	

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

