



Staalhøjgaard ApS

Industriparken 33B, 4450 Jyderup

CVR-nr. 43 16 73 75

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2025

Jesper Skovby
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Staalhøjgaard 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 7. juli 2025

Direktion

Jesper Skovby

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Staalhøjgaard ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Staalhøjgaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisors 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 6, hvoraf fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København, den 7. juli 2025

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	Staalhøjgaard ApS		
	Industriparken 33B		
	4450 Jyderup		
	CVR-nr.:	43 16 73 75	
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024	
Direktion	Stiftet:	18. marts 2022	
	Hjemsted:	Holbæk	
	Jesper Skovby		
Revision	Baker Tilly Denmark		
	Godkendt Revisionspartnerselskab		
	Poul Bundgaards Vej 1, 1.		
	2500 Valby		

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udøve virksomhed med udlejning af ejendom samt køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme er baseret på skøn og vurderinger af fremtidige markedsforhold. Fastlæggelsen af dagsværdien er forbundet med betydelig usikkerhed, idet den beror på ledelsens vurdering af en række fremadrettede parametre. Ledelsen henleder til note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 1.601.872, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 13.909.486.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		112.413	146.809
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.130.000	8.916.250
Resultat før finansielle poster		2.242.413	9.063.059
Finansielle indtægter	2	8.874	50
Finansielle omkostninger	3	-197.523	-1.686
Resultat før skat		2.053.764	9.061.423
Skat af årets resultat	4	-451.892	-1.993.871
Årets resultat		1.601.872	7.067.552
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.601.872	7.067.552
		1.601.872	7.067.552

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	5	19.580.000	17.450.000
Materielle anlægsaktiver		19.580.000	17.450.000
Anlægsaktiver i alt		19.580.000	17.450.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		207.825	0
Andre tilgodehavender		393	0
Selskabsskat		5.585	0
Periodeafgrænsningsposter		26.978	22.769
Tilgodehavender		240.781	22.769
Likvide beholdninger		44.607	146.346
Omsætningsaktiver i alt		285.388	169.115
Aktiver i alt		19.865.388	17.619.115

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		13.869.486	12.267.614
Egenkapital		13.909.486	12.307.614
Hensættelse til udskudt skat		2.419.052	1.961.575
Hensatte forpligtelser i alt		2.419.052	1.961.575
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.493.633	0
Langfristede gældsforpligtelser		3.493.633	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.217	22.988
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.264.102
Selskabsskat		0	32.296
Anden gæld		16.000	30.540
Kortfristede gældsforpligtelser		43.217	3.349.926
Gældsforpligtelser i alt		3.536.850	3.349.926
Passiver i alt		19.865.388	17.619.115
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	5.312.939	5.352.939
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	6.954.675	6.954.675
Korrigeret egenkapital 1. januar	40.000	12.267.614	12.307.614
Årets resultat	0	1.601.872	1.601.872
Egenkapital 31. december	40.000	13.869.486	13.909.486

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.825	0
Andre finansielle indtægter	1.049	50
	8.874	50
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	197.235	0
Andre finansielle omkostninger	288	1.686
	197.523	1.686
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-5.585	32.296
Årets udskudte skat	457.477	1.961.575
	451.892	1.993.871

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	8.533.750
Kostpris 31. december	8.533.750
Værdireguleringer 1. januar	8.916.250
Årets værdireguleringer	2.130.000
Værdireguleringer 31. december	11.046.250
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.580.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme, herunder grunde er målt til dagsværdi i overensstemmelse med ÅRL § 38. Dagsværdien af grunde er fastsat på baggrund af senest observerede markedsdata under hensyntagen til grundens beliggenhed, anvendelsesmuligheder, størrelse og planmæssige forhold. Selskabet har en grund der baseret på markedsdata er værdiansat til 12.000 t.kr.

Selskabets øvrige investeringsejendomme er mål i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 5,1% (5,3% i 2023), hvilket medfører en værdi på t.kr. 7.580

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendom på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -670 og t.kr. 820.

Ejendommen er beliggende i Asnæs.

Den samlede værdi af investeringsejendomme er således t.kr. 19.580.

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme er baseret på skøn og vurderinger af fremtidige markedsforhold. Fastlæggelsen af dagsværdien er forbundet med betydelig usikkerhed, idet den beror på ledelsens vurdering af en række fremadrettede parametre.

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J Skovby Invest ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Staalhøjgaard ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af afskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede af årsregnskabet. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med nye praksis.

Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af resultat for 2023 på t.kr. 6.955, en forøgelse af balancesummen pr. 31. december 2023 med t.kr. 8.916 og en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2023 med t.kr. 6.955.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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