

# Stensdal Ejendomme A/S

Valhøjs Alle 174 - 176, 2610 Rødovre

CVR-nr. 26 43 13 44

## Årsrapport

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2018.

---

Søren Stensdal  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Stensdal Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 30. november 2018

### Direktion

Søren Stensdal

### Bestyrelse

Kaare Lund Stensdal  
Formand

Søren Stensdal

Eske Hartmann Munck

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Stensdal Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stensdal Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 30. november 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen  
statsautoriseret revisor  
mne9459

Allan Breiling  
statsautoriseret revisor  
mne35809

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Stensdal Ejendomme A/S Valhøjs Alle 174 - 176 2610 Rødovre  CVR-nr.: 26 43 13 44 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Kaare Lund Stensdal, Formand Søren Stensdal Eske Hartmann Munck
<b>Direktion</b>	Søren Stensdal
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Stensdal Ejendomme A/S' hovedaktivitet er at drive virksomhed i ind- og udland med ejendomsinvestering og al dermed forbunden virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.265 t.kr. mod 3.675 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 63.106 t.kr. mod 4.825 t.kr. sidste år.

Selskabets primære aktivitet i regnskabsåret har været udlejning af investeringsejendomme, dels direkte ejede og via datterselskaber.

Årets resultat er præget af værdireguleringer på investeringsejendomme med 1,0 mio. DKK mod 8,1 mio. DKK sidste år. Årets udvikling kan hovedsageligt henføres til større udlejningsprocenter.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Stensdal Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Stensdal Ejendomme A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Stensdal Group A/S, Rødovre, CVR nr. 10238889.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Stensdal Group A/S.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Virksomhedssammenslutninger

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, vurderes på skønnede markedsforhold danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stensdal Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsevne.

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.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.264.710</b>	<b>3.675.097</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	982.509	8.143.271
1 Personaleomkostninger	1.264	-923.501
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	26.265
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.248.483</b>	<b>10.921.132</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	58.947.656	3.665.696
Andre finansielle indtægter	164.286	383
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.624.706	-7.729.051
<b>Resultat før skat</b>	<b>64.735.719</b>	<b>6.858.160</b>
Skat af årets resultat	-1.629.566	-2.032.698
<b>Årets resultat</b>	<b>63.106.153</b>	<b>4.825.462</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.764.811	54.115.818
Overføres til overført resultat	55.341.342	0
Disponeret fra overført resultat	0	-49.290.356
<b>Disponeret i alt</b>	<b>63.106.153</b>	<b>4.825.462</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	103.040.000	101.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>103.040.000</u>	<u>101.100.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	138.281.695	218.481.368
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>138.281.695</u>	<u>218.481.368</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>241.321.695</u></b>	<b><u>319.581.368</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.786	26.749
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.610.082	0
Andre tilgodehavender	2.372.247	1.243.371
Periodeafgrænsningsposter	600	24.357
Tilgodehavender i alt	<u>17.985.715</u>	<u>1.294.477</u>
Likvide beholdninger	<u>86</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.985.801</u></b>	<b><u>1.294.477</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>259.307.496</u></b>	<b><u>320.875.845</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	750.000	750.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	61.880.630	54.115.818
7 Overført resultat	108.964.181	53.622.839
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>171.594.811</u></b>	<b><u>108.488.657</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	12.589.938	5.241.049
Andre hensatte forpligtelser	2.528.467	3.026.578
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>15.118.405</u></b>	<b><u>8.267.627</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	54.086.499	54.471.675
Deposita	2.932.811	3.085.999
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>57.019.310</u>	<u>57.557.674</u>
Gældsforpligtelser	2.443.145	3.129.925
Gæld til pengeinstitutter	11.999.084	11.967.677
Leverandører af varer og tjenesteydelser	741.327	1.753.356
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	129.529.351
Anden gæld	391.414	118.631
Periodeafgrænsningsposter	0	62.947
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.574.970</u>	<u>146.561.887</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>72.594.280</u></b>	<b><u>204.119.561</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>259.307.496</u></b>	<b><u>320.875.845</u></b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		
<b>11 Nærtstående parter</b>		



## Noter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	848.568
Pensioner	0	34.395
Andre omkostninger til social sikring	0	2.966
Personaleomkostninger i øvrigt	-1.264	37.572
	<b>-1.264</b>	<b>923.501</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	5
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	2.799.563
Andre finansielle omkostninger	1.624.706	4.929.488
	<b>1.624.706</b>	<b>7.729.051</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2017	95.002.013	60.565.284
Tilgang i årets løb	957.491	7.419.842
Overførsler	0	27.016.887
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>95.959.504</b>	<b>95.002.013</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	6.097.987	-2.045.284
Opskrivninger i året 30. september 2018	1.784.082	8.143.271
Årets regulering til dagsværdi	-801.573	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2018</b>	<b>7.080.496</b>	<b>6.097.987</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>103.040.000</b>	<b>101.100.000</b>

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

For ikke-udlejede arealer er der anvendt en skønnet genudlejningsværdi med med fradrag af 25 %. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 7-7,50 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern valuar ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. oktober 2017	161.338.971	100.000
Ændring ved fusion	-79.952.797	0
Tilgang i årets løb	150.000	170.060.683
Afgang i årets løb	-7.663.576	-8.821.712
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>73.872.598</b>	<b>161.338.971</b>
Opskrivninger 1. oktober 2017	54.115.819	-20.496.426
Årets resultat	58.947.656	3.665.696
Årets tilbageførsler på afgang	1.846	-560.662
Ændring ved fusion	-51.255.032	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	71.507.210
Regulering interne avancer	70.341	0
<b>Opskrivninger 30. september 2018</b>	<b>61.880.630</b>	<b>54.115.818</b>
Overført til hensatte forpligtelser	2.528.467	3.026.579
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>2.528.467</b>	<b>3.026.579</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>138.281.695</b>	<b>218.481.368</b>

#### Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Stendal Mårkærvej 2 ApS	Rødovre	100% %
Stensdal Tempovej 27-29 ApS	Rødovre	100% %
Erhvervspark Himmerland ApS	Rødovre	100% %
SG Ejendomme A/S	Rødovre	100% %
Stensdal Virkeholm 3 ApS	Rødovre	100% %
K/S Fredericia Megacenter	Rødovre	100% %
Stensdal Valhøjs Alle 174-176 K/S	Rødovre	100% %
Stensdal Vallensbækvej 47 ApS	Rødovre	100% %
K/S Højmosarhus	Rødovre	100% %
Stensdal Vallensbækvej 18 ApS	Rødovre	100% %
Stendal Dybendalsvænget 3 ApS	Rødovre	100% %

**Noter**

	30/9 2018 kr.	30/9 2017 kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	750.000	750.000
	<b>750.000</b>	<b>750.000</b>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2017	54.115.818	0
Resultatandel	7.764.812	54.115.818
	<b>61.880.630</b>	<b>54.115.818</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2017	53.622.839	8.405.985
Årets overførte overskud eller underskud	55.341.342	-49.290.356
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	71.507.210
Koncerntilskud	0	23.000.000
	<b>108.964.181</b>	<b>53.622.839</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	56.529.644	57.601.600
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.443.145	-3.129.925
	<b>54.086.499</b>	<b>54.471.675</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	44.636.701	41.819.443
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 57.238 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 103.040 t.kr.		
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er deponeret skadeløsbreve for i alt t.kr. 23.000 i en af selskabets faste ejendomme. Ejendommen står indregnet til t.kr. 13.840.		

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har en verserende skattesag, som på statusdagen kan opgøres t.kr. 681. Selskabet har anket afgørelsen fra Landsskatteretten. Det er ledelsens opfattelse, at retssagen ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stensdal Group A/S, CVR-nr. 10238889 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 11. Nærtstående parter

Nedenstående anses for nærtstående parter til virksomheden:

Stensdal Group A/S med tilknyttede virksomheder (modervirksomhed)

Transaktioner med nærtstående parter, er foretaget på markedsmæssig vilkår.

Ejerforhold: Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mere end 5% af selskabskapitalen:

Stensdal Group A/S, Valhøjs Alle 174 - 176, 2610 Rødovre.

Selskabet indgår i koncernregnskab for Stensdal Group A/S.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Stensdal

### Adm. direktør

På vegne af: Stensdal Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 195.249.xxx.xxx

2018-12-04 09:29:20Z

NEM ID 

## Søren Stensdal

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Stensdal Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 195.249.xxx.xxx

2018-12-04 09:29:20Z

NEM ID 

## Eske Hartmann Munck

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Stensdal Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-956574866574

IP: 195.249.xxx.xxx

2018-12-04 10:31:56Z

NEM ID 

## Kaare Lund Stensdal

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Stensdal Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-372479674897

IP: 134.87.xxx.xxx

2018-12-04 18:41:09Z

NEM ID 

## Jan Tønnesen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 109.56.xxx.xxx

2018-12-05 04:19:24Z

NEM ID 

## Allan Breiling

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:93080455

IP: 62.243.xxx.xxx

2018-12-05 09:14:44Z

NEM ID 

## Søren Stensdal

### Dirigent

På vegne af: Stensdal Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 195.249.xxx.xxx

2018-12-05 09:21:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5V138-L3NP4-2TJ15-3WSZY-TICAL-EGE5Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>