

# Stensdal Ejendomme A/S

Vallensbækvej 47, 2605 Brøndby

CVR-nr. 26 43 13 44

## Årsrapport

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. januar 2022.

---

Søren Stensdal  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 17. januar 2022

### 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 2020 - 30. september 2021, 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 revisorers 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 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 17. januar 2022

### **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 Vallensbækvej 47 2605 Brøndby  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**

Hovedaktiviteten er ejendomsinvestering og al dermed forbunden virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 4.673 t.kr. mod 7.121 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 70.460 t.kr. mod 35.931 t.kr. sidste år. 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, Brøndby, CVR nr. 10238889.

### 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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. 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 tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### 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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stensdal Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealiseringsværdi.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

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

<u>Note</u>	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.673.012</b>	<b>7.120.746</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.869.832	-3.533.454
<b>Driftsresultat</b>	<b>11.542.844</b>	<b>3.587.292</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	64.090.698	35.638.077
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	709.212	0
Andre finansielle indtægter	0	665.071
2 Øvrige finansielle omkostninger	-957.125	-1.306.335
<b>Resultat før skat</b>	<b>75.385.629</b>	<b>38.584.105</b>
Skat af årets resultat	-4.925.638	-2.652.716
<b>Årets resultat</b>	<b>70.459.991</b>	<b>35.931.389</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	64.090.698	35.448.806
Udbytte for regnskabsåret	50.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	482.583
Disponeret fra overført resultat	-43.630.707	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>70.459.991</b>	<b>35.931.389</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	104.790.000	96.530.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>104.790.000</u>	<u>96.530.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	324.703.578	315.072.880
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>324.703.578</u>	<u>315.072.880</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>429.493.578</u></b>	<b><u>411.602.880</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	109.010	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.195.114	0
Andre tilgodehavender	754.610	832.420
Tilgodehavender i alt	<u>50.058.734</u>	<u>832.420</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>50.058.734</u></b>	<b><u>832.420</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>479.552.312</u></b>	<b><u>412.435.300</u></b>

**Balance 30. september**

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	750.000	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	123.086.259	113.495.561
Overført resultat	221.033.659	210.164.366
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>394.869.918</b>	<b>324.409.927</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	17.101.683	13.353.550
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>17.101.683</b>	<b>13.353.550</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	47.290.572	49.811.380
Deposita	2.010.390	3.297.358
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	49.300.962	53.108.738
5 Kortfristet del af langfristet gæld	2.575.017	2.560.140
Gæld til pengeinstitutter	11.977.191	5.702.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.270.843	396.453
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	9.945.658
Selskabsskat	223.014	1.112.034
Anden gæld	2.042.752	953.556
Periodeafgrænsningsposter	190.932	892.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.279.749	21.563.085
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.580.711</b>	<b>74.671.823</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>479.552.312</b>	<b>412.435.300</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		
<b>8 Nærtstående parter</b>		



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. oktober 2019	750.000	81.346.755	206.381.783	0	288.478.538
Resultatandel	0	35.448.806	482.583	0	35.931.389
Udloddet udbytte	0	-3.300.000	3.300.000	0	0
Egenkapital 1. oktober 2020	750.000	113.495.561	210.164.366	0	324.409.927
Resultatandel	0	64.090.698	-43.630.707	50.000.000	70.459.991
Udloddet udbytte	0	-54.500.000	54.500.000	0	0
	<b>750.000</b>	<b>123.086.259</b>	<b>221.033.659</b>	<b>50.000.000</b>	<b>394.869.918</b>

## Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	55.803	174.052
Andre finansielle omkostninger	901.322	1.132.283
	<b>957.125</b>	<b>1.306.335</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	97.889.205	97.195.751
Tilgang i årets løb	1.390.168	693.454
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>99.279.373</b>	<b>97.889.205</b>
Regulering til dagsværdi primo	-1.359.205	2.174.249
Årets regulering til dagsværdi	6.869.832	-3.533.454
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>5.510.627</b>	<b>-1.359.205</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>104.790.000</b>	<b>96.530.000</b>

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 7,00-7,50 %. 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

	30/9 2021 kr.	30/9 2020 kr.
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	201.577.319	192.985.156
Tilgang i årets løb	40.000	11.155.953
Afgang i årets løb	0	-2.563.790
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>201.617.319</b>	<b>201.577.319</b>
Opskrivninger primo	113.495.561	81.346.755
Årets resultat	64.090.698	35.638.076
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-189.270
Udbytte	-54.500.000	-3.300.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>123.086.259</b>	<b>113.495.561</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>324.703.578</b>	<b>315.072.880</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Stendal Mårkærvej 2 ApS	Brøndby	100 %
Stensdal Tempovej 27-29 ApS	Brøndby	100 %
Erhvervspark Himmerland ApS	Brøndby	100 %
SG Ejendomme A/S	Brøndby	100 %
Stensdal Virkeholm 3 ApS	Brøndby	100 %
K/S Fredericia Megacenter	Brøndby	100 %
Stensdal Valhøjs Alle 174-176 K/S	Brøndby	100 %
Stensdal Vallensbækvej 47 ApS	Brøndby	100 %
Stensdal Komplementar ApS	Brøndby	100 %
Stensdal Vallensbækvej 18 ApS	Brøndby	100 %
Stendal Dybendalsvænget 3 ApS	Brøndby	100 %
Stensdal Gladsaxevej 342 ApS	Brøndby	100 %
Stensdal Oliefabriksvej 57-61 ApS	Brøndby	100 %
Stensdal Oddevejen 8 K/S	Brøndby	100 %
Stensdal Vallensbækvej 45 ApS	Brøndby	100 %
Stensdal Koncern indkøb A/S	Brøndby	100 %
Stensdal Industriholmen 57-59 ApS	Brøndby	100 %

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	49.865.589	2.575.017	47.290.572	37.802.196
Deposita	2.010.390	0	2.010.390	0
	<b>51.875.979</b>	<b>2.575.017</b>	<b>49.300.962</b>	<b>37.802.196</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.828 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 104.790 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. 15.650.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Et af selskabets datterselskaber har en verserende skattesag, hvor der i regnskabsåret er afsagt dom i Østre Landsret der gik imod selskabet. Dommen er anket til Højesteret, hvor der endnu ikke er fastsat tidspunkt for behandling af sagen. Det samlede krav mod selskabet udgør t.kr. 627 med tillæg af renter.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil få medhold i retssagen og at sagen således 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.

## Noter

---

### 8. 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.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Kaare Lund Stensdal

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-372479674897

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-01-17 08:24:51 UTC

NEM ID 

## Søren Stensdal

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-01-17 11:00:25 UTC

NEM ID 

## Søren Stensdal

### Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-01-17 11:00:25 UTC

NEM ID 

## Eske Hartmann Munck

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-956574866574

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-01-17 13:43:35 UTC

NEM ID 

## Allan Breiling

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:93080455

IP: 188.179.xxx.xxx

2022-01-17 13:58:24 UTC

NEM ID 

## Jan Tønnesen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 109.58.xxx.xxx

2022-01-17 14:23:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2BX8V-JNT1X-NK1EZ-XAHUB-QV43M-156ID

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 tidsstemplet 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](mailto: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>