

## **Stablo Ejendomme ApS**

**Lemchesvej 6  
2900 Hellerup**

**CVR-nummer 31 87 94 93**

### **Årsrapport**

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. december 2021

---

Thomas Bloch-Heby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Stablo Ejendomme ApS  
Lemchesvej 6  
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte  
CVR-nummer: 31 87 94 93  
Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Direktion

Thomas Bloch-Heby  
Morten Stamov

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

### Kontaktperson:

John Lorey Petersen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Stablo Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 30. november 2021

### Direktionen:

Thomas Bloch-Heby

Morten Stamov

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Stablo Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stablo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 væsentlig 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 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.

Roskilde, 30. november 2021

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen

Partner, registreret revisor

mne3328

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål ifølge vedtægterne er investering i aktier og ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat, der er som forventet, anses som utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-71.157</b>	<b>656</b>
1	Personaleomkostninger	-78.571	-76
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-149.729</b>	<b>581</b>
	Finansielle indtægter	1.518	1
2	Finansielle omkostninger	-154.261	-154
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-302.472</b>	<b>428</b>
	Skat af årets resultat	75.369	-85
	<b>Årets resultat</b>	<b>-227.103</b>	<b>343</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-227.103	343
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-227.103</b>	<b>343</b>



Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
3	Investeringsejendomme	14.279.026	14.579
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.279.026</b>	<b>14.579</b>
	Deposita	2.000	2
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.000</b>	<b>2</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.281.026</b>	<b>14.581</b>
	Tilgodehavende skat	152.849	0
	Andre tilgodehavender	100.756	318
	Periodeafgrænsningsposter	30.445	29
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>284.050</b>	<b>348</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>263.484</b>	<b>324</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>547.534</b>	<b>671</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.828.560</b>	<b>15.253</b>

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.333.584	2.561
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.458.584</b>	<b>2.686</b>
	Hensættelser til udskudt skat	53.488	129
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>53.488</b>	<b>129</b>
	Kreditinstitutter	9.182.539	9.403
	Selskabsskat	140.830	86
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.323.369</b>	<b>9.489</b>
	Kreditinstitutter	262.000	262
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	450.290	429
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.919	42
	Gæld til associerede virksomheder	1.111.025	1.100
	Anden gæld	14.862	16
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.111.025	1.100
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.993.119</b>	<b>2.949</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.316.489</b>	<b>12.438</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.828.560</b>	<b>15.253</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	125	2.561	2.686
Årets resultat	0	-227	-227
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>2.334</b>	<b>2.459</b>

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	73.493	71
Andre omkostninger til social sikring	5.079	4
Øvrige personaleomkostninger	0	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>78.571</b>	<b>76</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter associerede virksomheder	11.050	11
Andre finansielle omkostninger	143.211	143
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>154.261</b>	<b>154</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	13.853.493	13.853
Tilgang i årets løb	381.431	0
Afgang i årets løb	-681.610	0
Kostpris 30. juni	13.553.314	13.853
Dagsværdiregulering 1. juli	725.713	726
Dagsværdireguleringer 30. juni	725.713	726
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>14.279.026</b>	<b>14.579</b>
Investeringsejendommene, der er beliggende i København SV og Hillerød, består af et beboelseslejemål.		
Investeringsejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	8.208.693	8.433

## Noter

---

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 6 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nom. DKK 10.140.000.

Der er endvidere overfor ejerforening tinglyst ejerpantebrev med nom. DKK 40.000.

Investeringsejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 14.279.026.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for investeringsejendommene på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, investeringsejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende investeringsejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til investeringsejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved investeringsejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i investeringsejendommens drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# 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.”

## Thomas Steen Bloch-Heby

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-344637319772

IP: 93.167.xxx.xxx

2021-12-09 23:39:20 UTC

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-897164091367

IP: 63.143.xxx.xxx

2021-12-10 06:14:36 UTC

NEM ID 

## John Lorey Petersen

### Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-12-10 07:27:08 UTC

NEM ID 

## Thomas Steen Bloch-Heby

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-344637319772

IP: 185.229.xxx.xxx

2021-12-10 07:40:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3UCAT-47WAY-PVMCI-IN5CM-5V6BT-1Y050

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>. 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>