

---

# ***Stentor Ejendomme A/S***

Teglbacken 32, 8270 Højbjerg

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 38 65 04 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/5 2022

Chr. Bang Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 6

Balance pr. 31. december 2021 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Stentor Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. maj 2022

## Direktion

Chr. Bang Jørgensen  
direktør

## Bestyrelse

Christian Bang Jørgensen  
formand

Chr. Bang Jørgensen

Chatrin Bang Sjøstrøm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Stentor Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Stentor Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## 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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 25. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kasper Elkjær Nielsen

statsautoriseret revisor

mne34366

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Stentor Ejendomme A/S Teglbacken 32 8270 Højbjerg  CVR-nr.: 38 65 04 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Christian Bang Jørgensen, formand Chr. Bang Jørgensen Chatrin Bang Sjøstrøm
<b>Direktion</b>	Chr. Bang Jørgensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>6.338.321</b>	<b>6.123.832</b>
Driftsomkostninger		-806.138	-1.378.376
Andre eksterne omkostninger		-120.649	-77.718
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>5.411.534</b>	<b>4.667.738</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		17.765.625	1.300.000
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>23.177.159</b>	<b>5.967.738</b>
Personaleomkostninger	2	-150.000	-132.678
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-62.753	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>22.964.406</b>	<b>5.835.060</b>
Finansielle omkostninger		-55	-33
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.964.351</b>	<b>5.835.027</b>
Skat af årets resultat	3	-5.052.158	-1.283.710
<b>Årets resultat</b>		<b>17.912.193</b>	<b>4.551.317</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
Overført resultat		17.912.193	-448.683
		<b>17.912.193</b>	<b>4.551.317</b>



## Balance pr. 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme	4	145.400.000	127.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	752.247	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>146.152.247</b>	<b>127.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>146.152.247</b>	<b>127.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.789.161	5.479.782
Andre tilgodehavender		38.026	20.108
Periodeafgrænsningsposter		16.965	16.836
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.844.152</b>	<b>5.516.726</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>551.944</b>	<b>277.368</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.396.096</b>	<b>5.794.094</b>
<b>Aktiver</b>		<b>150.548.343</b>	<b>133.294.094</b>

## Balance pr. 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		123.564.609	105.652.416
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>124.064.609</b>	<b>111.152.416</b>
Hensættelse til udskudt skat		22.951.472	18.824.387
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.951.472</b>	<b>18.824.387</b>
Selskabsskat		925.073	774.882
Anden gæld		2.607.189	2.542.409
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.532.262</b>	<b>3.317.291</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.532.262</b>	<b>3.317.291</b>
<b>Passiver</b>		<b>150.548.343</b>	<b>133.294.094</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	105.652.416	5.000.000	111.152.416
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	17.912.193	0	17.912.193
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>123.564.609</b>	<b>0</b>	<b>124.064.609</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af fast ejendom.

Selskabet har ikke været væsentligt påvirket af Covid-19-pandemien.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>150.000</u>	<u>132.678</u>
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>132.678</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	925.073	774.882
Årets udskudte skat	<u>4.127.085</u>	<u>508.828</u>
	<b><u>5.052.158</u></b>	<b><u>1.283.710</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	72.841.974
Tilgang i årets løb	134.375
Kostpris 31. december	<u>72.976.349</u>
Værdireguleringer 1. januar	54.658.026
Årets værdireguleringer	17.765.625
Værdireguleringer 31. december	<u>72.423.651</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>145.400.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendomme i Aarhus, der primært har indtægter fra boliglejemål, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021 DKK	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	46.900.000	39.800.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	7.000.000	-2.600.000
Forventet stigning i faktiske lejeindtægter	0,0 %	0,0 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0 %	0,0 %
Afkastkrav	3,25 - 3,50 %	4,0 %

Dagsværdien for ejendomme i Aarhus, der primært har indtægter fra butiklejemål, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	98.500.000	87.700.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	10.765.625	3.900.000
Forventet stigning i faktiske lejeindtægter	2,2 %	5,7 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0 %	0,7 %
Afkastkrav	4,00 - 4,25 %	4,50 %

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	<u>815.000</u>
Kostpris 31. december	<u>815.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	<u>62.753</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>62.753</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>752.247</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stentor Ejendomme A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger vedrørende udlejningsejendommene.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter m.v.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsafkast for det kommende år. Der er i forventningerne taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den forventede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsesprisen inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte driftsomkostninger.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der er ingen rentebærende gældsposter vedrørende investeringsaktiviteten.