



## Ejendomsselskabet Stensballe A/S

Vindingvej 2 A, 7100 Vejle  
CVR-nr. 39395150

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.03.2020

---

**Steen Sandgaard**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2019                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2019                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Stensballe A/S

Vindingvej 2 A

7100 Vejle

CVR-nr.: 39395150

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Robert Thiesen, formand

Poul Viggo Lomholdt Poulsen

Søren Tommy Sørensen

## Direktion

Steen Sandgaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Stensballe A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19.03.2020

## Direktion

**Steen Sandgaard**

## Bestyrelse

**Robert Thiesen**  
formand

**Poul Viggo Lomholdt Poulsen**

**Søren Tommy Sørensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stensballe A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stensballe A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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.

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 herudover 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 19.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Torben Skov**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19689

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af selskabets ejendom beliggende Rasmus Østergaards Have 8, Stensballe, 8700 Horsens.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.030 t.kr. mod et underskud sidste år på 49 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Selskabets aktivmasse udgør 71.317 t.kr. og egenkapitalen udgør 18.881 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2019

|  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.     |
|--|------|------------------|-----------------|
| Nettoomsætning                               |      | 2.752.470        | 0               |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 1.516.305        | 0               |
| Andre eksterne omkostninger                  |      | (136.819)        | (29.435)        |
| Ejendomsomkostninger                         |      | (147.051)        | 0               |
| <b>Bruttoresultat</b>                        |      | <b>3.984.905</b> | <b>(29.435)</b> |
| Andre finansielle omkostninger               |      | (1.382.750)      | (33.531)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>2.602.155</b> | <b>(62.966)</b> |
| Skat af årets resultat                       | 1    | (572.474)        | 13.853          |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>2.029.681</b> | <b>(49.113)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                 |
| Overført resultat                            |      | 2.029.681        | (49.113)        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>2.029.681</b> | <b>(49.113)</b> |

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme                        |      | 68.550.000        | 0                 |
| Materielle aktiver under udførelse          |      | 0                 | 32.996.789        |
| <b>Materielle aktiver</b>                   | 2    | <b>68.550.000</b> | <b>32.996.789</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>68.550.000</b> | <b>32.996.789</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 47.549            | 0                 |
| Udskudt skat                                |      | 315.637           | 13.853            |
| Tilgodehavende selskabsskat                 |      | 200.000           | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>563.186</b>    | <b>13.853</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>2.204.283</b>  | <b>35.651</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>2.767.469</b>  | <b>49.504</b>     |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>71.317.469</b> | <b>33.046.293</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 20.000.000        | 20.000.000        |
| Overført overskud eller underskud             |      | (1.119.076)       | (49.113)          |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>18.880.924</b> | <b>19.950.887</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 44.289.899        | 0                 |
| Anden gæld                                    |      | 3.973.902         | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 3    | <b>48.263.801</b> | <b>0</b>          |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3    | 2.055.068         | 0                 |
| Bankgæld                                      |      | 0                 | 12.997.268        |
| Deposita                                      |      | 971.459           | 0                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder           |      | 323.820           | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 822.397           | 77.978            |
| Anden gæld                                    |      | 0                 | 20.160            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>4.172.744</b>  | <b>13.095.406</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>52.436.545</b> | <b>13.095.406</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>71.317.469</b> | <b>33.046.293</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 4    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2019

|   | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo                           | 20.000.000                     | (49.113)                                       | 19.950.887        |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0                              | (3.973.902)                                    | (3.973.902)       |
| Skat af egenkapitalbevægelser               | 0                              | 874.258  | 874.258           |
| Årets resultat                              | 0                              | 2.029.681                                      | 2.029.681         |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                   | <b>20.000.000</b>              | <b>(1.119.076)</b>                             | <b>18.880.924</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                         | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.     |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| Ændring af udskudt skat | 572.474        | (13.853)        |
|                         | <b>572.474</b> | <b>(13.853)</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Materielle<br>aktiver<br>under<br>udførelse<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Tilgange                            | 67.033.695                        | 32.996.789   |
| Afgange                             | 0                                 | (32.996.789)                                       |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>67.033.695</b>                 | <b>0</b>   |
| Årets dagsværdireguleringer         | 1.516.305                         | 0  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>1.516.305</b>                  | <b>0</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>68.550.000</b>                 | <b>0</b>   |

Selskabets investeringsejendom består i en boligejendom med 33 lejemål, beliggende i Horsens. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 5%-point pr. 31.12.2019.

En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med gennemsnitligt 6.924 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved vurderingen.

## 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2019<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2019<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2019<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.055.068   | 44.289.899                                    | 36.378.339                            |
| Anden gæld                     | 0   | 3.973.902                                     | 0                                     |
|                                | <b>2.055.068</b>                                  | <b>48.263.801</b>                             | <b>36.378.339</b>                     |

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret realkreditpantebrev på nom. 47.820 t.kr. i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 68.550 t.kr. pr. 31.12.2019.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle aktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

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

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud,



indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.