

# **Stensdal Dybendalsvænget 3A ApS**

Vallensbækvej 47, 2605 Brøndby

CVR-nr. 45 88 57 20

## **Årsrapport**

**12. september - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2026.

---

Søren Stensdal  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 12. september - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 12. september - 30. september 2025 for Stensdal Dybendalsvænget 3A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. september - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 22. januar 2026

### Direktion

Søren Stensdal  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i Stensdal Dybendalsvænget 3A ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stensdal Dybendalsvænget 3A ApS for regnskabsåret 12. september - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. september - 30. september 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om 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 væsentligt 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.

København, den 22. januar 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Allan Breiling

statsautoriseret revisor  
mne35809

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Stensdal Dybendalsvænget 3A ApS  
Vallensbækvej 47  
2605 Brøndby

CVR-nr.: 45 88 57 20  
Hjemsted: Brøndby  
Regnskabsår: 12. september - 30. september

### Direktion

Søren Stensdal, Adm. direktør

### Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

### Modervirksomhed

Stensdal Group Holding A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og al hermed forbunden virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Regnskabsposten "Investeringsjendomme" er indregnet på baggrund af ledelsens vurdering af investeringsejendommens forventede evne til at generere afkast som færdigudviklet investeringsejendom.

Der er ved værdiansættelsen af ejendommen taget hensyn til de samlede forventede omkostninger til færdiggørelsen af ejendommen indtil denne er klar til fuld udlejning. Størstedelen af de forventede omkostninger er baseret på kontrakter med leverandører mens en andel er baseret på ledelsens forventninger ud fra erfaringer fra tilsvarende projekter. Der er derfor en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen indtil færdiggørelse af ejendommen. Disse usikkerheder kan have betydning for værdiansættelsen af regnskabsposten.

Det er ledelsens vurdering, at den indregnede værdi på bedst mulig måde afspejler værdien af investeringsejendommen.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -16 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -12 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Stensdal Dybendalsvænget 3A ApS 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stensdal Dybendalsvænget 3A ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

---

<u>Note</u>	12/9 2025 - 30/9 2025 <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-15.750</b>
Skat af årets resultat	<u>3.465</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-12.285</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	<u>-12.285</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-12.285</u></b>

**Balance**

---

**Aktiver**

30/9 2025

Notekr.**Anlægsaktiver**

3 Investeringsejendomme

101.777.844

Materielle anlægsaktiver i alt

101.777.844**Anlægsaktiver i alt****101.777.844****Omsætningsaktiver**

Andre tilgodehavender

1.904.781

Tilgodehavender i alt

1.904.781**Omsætningsaktiver i alt****1.904.781****Aktiver i alt****103.682.625**

**Balance****Passiver**

30/9 2025

Notekr.**Egenkapital**

Virksomhedskapital

20.000

Overført resultat

86.678.798**Egenkapital i alt****86.698.798****Hensatte forpligtelser**

Hensættelser til udskudt skat

3.416.232**Hensatte forpligtelser i alt****3.416.232****Gældsforpligtelser**

Deposita

4.000.000

4 Langfristede gældsforpligtelser i alt

4.000.000

Leverandører af varer og tjenesteydelser

9.523.906

Gæld til tilknyttede virksomheder

27.939

Anden gæld

15.750

Kortfristede gældsforpligtelser i alt

9.567.595**Gældsforpligtelser i alt****13.567.595****Passiver i alt****103.682.625**

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Medarbejderforhold
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 12. september 2025	20.000	86.691.083	86.711.083
Årets overførte overskud eller underskud	0	-12.285	-12.285
	<b>20.000</b>	<b>86.678.798</b>	<b>86.698.798</b>

---

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Regnskabsposten "Investerings ejendomme" er indregnet på baggrund af ledelsens vurdering af investerings ejendommens forventede evne til at generere afkast som færdigudviklet investerings ejendom.

Der er ved værdiansættelsen af ejendommen taget hensyn til de samlede forventede omkostninger til færdiggørelsen af ejendommen indtil denne er klar til fuld udlejning. Størstedelen af de forventede omkostninger er baseret på kontrakter med leverandører mens en andel er baseret på ledelsens forventninger ud fra erfaringer fra tilsvarende projekter. Der er derfor en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen indtil færdiggørelse af ejendommen. Disse usikkerheder kan have betydning for værdiansættelsen af regnskabsposten.

Det er ledelsens vurdering, at den indregnede værdi på bedst mulig måde afspejler værdien af investerings ejendommen.

12/9 2025  
- 30/9 2025

### 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 0

### 3. Investerings ejendomme

Tilgang i årets løb 101.777.844

**Kostpris 30. september 2025** **101.777.844**

**Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025** **101.777.844**

Investerings ejendommen er pr. 30.09.2025 optaget til dagsværdi, der af selskabets ledelse er baseret på den ifm. rapportindskud september 2025 fastsatte dagsværdi med tillæg af direkte omkostninger herefter.

Det er ledelsens vurdering, at den anvendte metode på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten giver den mest pålidelige dagsværdi af investerings ejendommen, der forventes at være færdigopført i regnskabsåret 2025/26.

Selskabets investerings ejendomme består af erhvervs ejendom under opførelse på i alt forventet 10.569 m<sup>2</sup> beliggende i Taastrup. Ejendommen forventes at være færdigudviklet i 2026, hvorefter ejendommen vil være fuldt udlejet.

**Noter****4. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt 30/9 2025</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2025</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Deposita	4.000.000	0	4.000.000	0
	<b>4.000.000</b>	<b>0</b>	<b>4.000.000</b>	<b>0</b>

**5. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Dagsværdi 30. september 2025	101.777.844
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets ejendom er del af samlet sikkerhedsstillelse overfor moderselskabet Stensdal Dybendalsvænget 3 ApS gæld til realkreditinstitut samt pengeinstitut. Der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 101.778 t.kr.

**7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stensdal Group Holding A/S, CVR-nr. 10238889, som er administrationselskab 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 kildebeskatning på renter, royalties og udbytter.

**8. Nærtstående parter****Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskab for Stensdal Group Holding A/S, Brøndby.