

Stensdal Oddevejen 8 K/S

Vallensbækvej 47, 2605 Brøndby

CVR-nr. 37 32 57 40

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

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

Søren Stensdal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Stensdal Oddevejen 8 K/S.

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 1. oktober 2024 - 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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Stensdal Oddevejen 8 K/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stensdal Oddevejen 8 K/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 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 1. oktober 2024 - 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 virksomheden, 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 Oddevejen 8 K/S
Vallensbækvej 47
2605 Brøndby

CVR-nr.: 37 32 57 40
Stiftet: 27. december 2015
Hjemsted: Brøndby
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Søren Stensdal

Komplementar

Stensdal Komplementar ApS

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Modervirksomhed

Stensdal Group Holding A/S
10238889

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er ejendomsinvestering og al dermed forbunden virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 937 t.kr. mod 1.062 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.283 t.kr. mod 1.398 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stensdal Oddevejen 8 K/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.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, i den periode de vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste	937.080	1.062.221
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>
Driftsresultat	1.207.080	1.332.221
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	75.878	66.016
Andre finansielle indtægter	43	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-14</u>	<u>-380</u>
Årets resultat	<u>1.282.987</u>	<u>1.397.857</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.100.000
Overføres til overført resultat	<u>1.282.987</u>	<u>297.857</u>
Disponeret i alt	<u>1.282.987</u>	<u>1.397.857</u>

Balance 30. september**Aktiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	15.790.000	15.520.000
Materielle anlægsaktiver i alt	15.790.000	15.520.000
Anlægsaktiver i alt	15.790.000	15.520.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	935.000	1.090.123
Andre tilgodehavender	213.181	110.526
Tilgodehavender i alt	1.148.181	1.200.649
Likvide beholdninger	1.386	3.114
Omsætningsaktiver i alt	1.149.567	1.203.763
Aktiver i alt	16.939.567	16.723.763

Balance 30. september**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	15.382.630	14.099.643
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.100.000
Egenkapital i alt	<u>15.882.630</u>	<u>15.699.643</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	746.317	736.989
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>746.317</u>	<u>736.989</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	197.858	138.878
Anden gæld	112.762	148.253
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>310.620</u>	<u>287.131</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.056.937</u>	<u>1.024.120</u>
Passiver i alt	<u>16.939.567</u>	<u>16.723.763</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	13.801.786	1.020.000	15.321.786
Udloddet udbytte	0	0	-1.020.000	-1.020.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	297.857	1.100.000	1.397.857
Egenkapital 1. oktober 2024	500.000	14.099.643	1.100.000	15.699.643
Udloddet udbytte	0	0	-1.100.000	-1.100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.282.987	0	1.282.987
	500.000	15.382.630	0	15.882.630

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>1.851.284</u>	<u>1.851.284</u>
Kostpris ultimo	<u>1.851.284</u>	<u>1.851.284</u>
Regulering til dagsværdi primo	13.668.716	13.398.716
Årets regulering til dagsværdi	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>13.938.716</u>	<u>13.668.716</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.790.000</u>	<u>15.520.000</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden, med udgangspunkt i et fastsat afkastkrav, til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

For ikke-udlejede arealer er der anvendt en skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25%. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år. Dette omfatter 2% administrationsbidrag samt øvrige direkte omkostninger, der ikke afholdes af lejere, f.eks. til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på den aktuelle markedsleje, der som udgangspunkt svarer til den aktuelle leje og en afkastprocent på 7,00%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og sammeholdt med anerkendte eksterne markedsanalyser for området.

Der har ikke været anvendt ekstern valuar ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år og tager udgangspunkt i nedenstående aktuelle forhold for ejendommen.

	<u>30/9 2025</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed Middelfart (%)	7,00
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed Middelfart (%)	0

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 15.790 t.kr. pr. 30. september 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med ca. 3,45%. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på ca. 3,70%.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2025 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Deposita	<u>746.317</u>	<u>0</u>	<u>746.317</u>	<u>0</u>
	<u>746.317</u>	<u>0</u>	<u>746.317</u>	<u>0</u>

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	<u>15.790.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>270.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt t.kr. 22.158 til alt sikkerhed for pengeinstitutter på vegne af selskaberne Stensdal Ejendomme A/S og Stensdal Group Holding A/S. Ejerpantebrevet giver pant i ejendom indregnet i posten investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 15.790.

6. Nærtstående parter

Koncernregnskab

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