

# **Stensdal Valhøjs Alle 174-176 K/S**

Vallensbækvej 47, 2605 Brøndby

CVR-nr. 28 48 42 24

## **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>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
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 Valhøjs Alle 174-176 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

### Bestyrelse

Søren Stensdal

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejeren i Stensdal Valhøjs Alle 174-176 K/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stensdal Valhøjs Alle 174-176 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 Valhøjs Alle 174-176 K/S  
Vallensbækvej 47  
2605 Brøndby

CVR-nr.: 28 48 42 24  
Hjemsted: Brøndby  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Bestyrelse

Søren Stensdal

### Komplementar

Stensdal Komplementar ApS

### Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

## 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 4.543 t.kr. mod 6.078 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.090 t.kr. mod -3.928 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Stensdal Valhøjs Alle 174-176 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme som indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.543.198</b>	<b>6.077.680</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.538.768	-8.943.958
<b>Driftsresultat</b>	<b>8.081.966</b>	<b>-2.866.278</b>
Andre finansielle indtægter	86	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-992.425	-1.061.947
<b>Årets resultat</b>	<b>7.089.627</b>	<b>-3.928.225</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	7.089.627	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.928.225
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.089.627</b>	<b>-3.928.225</b>

**Balance 30. september****Aktiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.000	15.000
4 Investeringsejendomme	<u>114.390.000</u>	<u>106.990.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>114.405.000</u>	<u>107.005.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>114.405.000</u></b>	<b><u>107.005.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	107.419	428.389
Periodeafgrænsningsposter	<u>31.804</u>	<u>38.029</u>
Tilgodehavender i alt	<u>139.223</u>	<u>466.418</u>
Likvide beholdninger	<u>999</u>	<u>1.166</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>140.222</u></b>	<b><u>467.584</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>114.545.222</u></b>	<b><u>107.472.584</u></b>

**Balance 30. september****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	<u>62.875.376</u>	<u>55.785.749</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>62.975.376</u></b>	<b><u>55.885.749</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	34.071.853	36.423.765
Deposita	<u>2.980.363</u>	<u>2.540.485</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.052.216</u>	<u>38.964.250</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	2.388.043	2.358.797
Leverandører af varer og tjenesteydelser	766.508	626.402
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.707.711	9.426.710
Anden gæld	404.998	210.676
Periodeafgrænsningsposter	<u>250.370</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.517.630</u>	<u>12.622.585</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>51.569.846</u></b>	<b><u>51.586.835</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>114.545.222</u></b>	<b><u>107.472.584</u></b>

**1 Medarbejderforhold****6 Oplysninger om dagsværdi****7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****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 1. oktober 2023	100.000	59.713.974	59.813.974
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.928.225	-3.928.225
Egenkapital 1. oktober 2024	100.000	55.785.749	55.885.749
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.089.627	7.089.627
	<b>100.000</b>	<b>62.875.376</b>	<b>62.975.376</b>

**Noter**

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	394.318	471.285
Andre finansielle omkostninger	<u>598.107</u>	<u>590.662</u>
	<b><u>992.425</u></b>	<b><u>1.061.947</u></b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>15.000</u></b>	<b><u>15.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>15.000</u></b>	<b><u>15.000</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	111.029.011	106.625.053
Tilgang i årets løb	<u>3.861.232</u>	<u>4.403.958</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>114.890.243</u></b>	<b><u>111.029.011</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-4.239.011	4.904.947
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.738.768</u>	<u>-8.943.958</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-500.243</u></b>	<b><u>-4.039.011</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>114.390.000</u></b>	<b><u>106.990.000</u></b>

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

## Noter

### 4. Investeringsjendomme (fortsat)

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 hensynstagen 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 København omegn (%)	7
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed København omegn (%)	16

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 114.390 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%.

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang-</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>30/9 2025</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	36.459.896	2.388.043	34.071.853	25.068.426
Deposita	2.980.363	0	2.980.363	0
	<u><b>39.440.259</b></u>	<u><b>2.388.043</b></u>	<u><b>37.052.216</b></u>	<u><b>25.068.426</b></u>

**Noter**

	30/9 2025 <u>kr.</u>	30/9 2024 <u>kr.</u>
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
		<u>kr.</u>
Dagsværdi ultimo		<u>114.390.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>3.538.768</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.157 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 114.390 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt pantebreve på 21.339 t.kr., der giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 114.390 t.kr. Sikkerheden er stillet for selskabet samt Stensdal Group A/S & Stensdal Ejendomme A/S.

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

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