

Stockflethsvej 22 ApS

**c/o DENA A/S
Bryggernes Plads 2, 2. sal
1799 København V**

CVR-nr. 38 25 58 86

Årsrapport 1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2026

Ragn T. Gaihede

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Stockflethsvej 22 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. februar 2026

Direktion

Ragn T. Gaihede

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Stockflethsvej 22 ApS.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stockflethsvej 22 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 9. februar 2026

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Bo Hansen
statsautoriseret revisor
mne35840

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stockflethsvej 22 ApS c/o DENA A/S Bryggernes Plads 2, 2. sal 1799 København V.	
	CVR-nr.:	38 25 58 86
	Stiftet:	14. december 2016
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Ragn T. Gaihede	
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø	
Modervirksomhed	DENA A/S	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtede aktiviteter

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør t.kr. 643 mod t.kr. -490 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende, i forhold til de udefra kommende faktorer, der har præget året.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stockflethsvej 22 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herunder har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomhed.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnet i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnet i balancen som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte i egenkapitalen.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, er fastsat ud fra eksterne kilder, danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 dags værdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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 og kontantbeholdninger.

Udbytte

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

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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, 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 nettorealisations-værdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 optagelsestids-punktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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. januar - 31. december

Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste	334	-3
1 Personaleomkostninger	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.000	0
Driftsresultat	1.334	-3
Andre finansielle indtægter	0	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-510	-625
Resultat før skat	824	-628
Skat af årets resultat	-181	138
3 Årets resultat	643	-490

Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
Note		t.kr.	t.kr.
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	15.500	14.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.500	14.500
	Anlægsaktiver i alt	15.500	14.500
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22	29
	Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	39	138
	Andre tilgodehavender	31	32
	Tilgodehavender i alt	92	199
	Likvide beholdninger	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	92	199
	Aktiver i alt	15.592	14.699

Balance 31. december

Passiver	2025	2024
Note	t.kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50	50
Overført resultat	2.150	2.150
Foreslået udbytte for regnskabsåret	643	0
Egenkapital i alt	<u>2.843</u>	<u>2.200</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	978	758
Hensatte forpligtelser i alt	<u>978</u>	<u>758</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	6.722	6.951
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.959	0
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>10.681</u>	<u>6.951</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	213	183
Gæld til pengeinstitutter	558	484
Modtagne forudbetalinger fra kunder	43	43
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46	9
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.872
Deposita	166	162
Anden gæld	64	37
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>1.090</u>	<u>4.790</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.771</u>	<u>11.741</u>
Passiver i alt	<u>15.592</u>	<u>14.699</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- heds- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2025	50	2.150	0	2.200
Årets overførte overskud eller underskud	0	643	0	643
Udloddet udbytte	0	-643	643	0
	<u>50</u>	<u>2.150</u>	<u>643</u>	<u>2.843</u>

Noter

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	1	1
Der har i regnskabsåret 2025 (2024 kr. 0) ikke været udbetalt løn.		
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	225	233
Andre finansielle omkostninger	285	392
	510	625
3 Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	643	0
Disponeret fra overført resultat	-2.150	0
Overføres til overført resultat	0	-490
	-1.507	-490
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	11.055	11.055
Kostpris 31. december 2025	11.055	11.055
Regulering til dagsværdi 1. januar	3.445	3.445
Årets regulering til dagsværdi	1.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	4.445	3.445
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	15.500	14.500

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 2,05%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. -5.082. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 2.843 til t.kr. -2.239

Noter

5 Gældsforpligtelser

	Gæld i alt t.kr.	Kortfristet gæld t.kr.	Langfristet gæld t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.935	213	6.722	5.818
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.959	0	3.959	0
	<u>10.894</u>	<u>213</u>	<u>10.681</u>	<u>5.818</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.935, er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 15.500.

7 Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme t.kr.
Dagsværdi 31. december 2025	15.500
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.000</u>

8 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DENA A/S, CVR-nr. 28 84 06 16, som 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

DENA A/S

Bryggernes Plads 2, 2. sal, 1799 København V

Hovedaktionær

Transaktioner med nærtstående parter

Gennemførte transaktioner med nærtstående parter er i årets løb indgået på normale markedsvilkår. Der gives derfor med henvisning til Årsregnskabslovens §98 c, stk. 7 ikke yderligere oplysninger om transaktioner med nærtstående parter.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for DENA A/S, Bryggernes Plads 2, 2. sal, 1799 København V. samt Valby Familieholding ApS, Bryggernes Plads 2, 2. sal, 1799 København V.