

# **Stensdal Lundtoftegårdsvej 95-97 ApS**

Vallensbækvej 47, 2605 Brøndby

CVR-nr. 44 47 65 09

## **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	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Stensdal Lundtoftegårdsvej 95-97 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 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 Lundtoftegårdsvej 95-97 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stensdal Lundtoftegårdsvej 95-97 ApS 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 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 Lundtoftegårdsvej 95-97 ApS  
Vallensbækvej 47  
2605 Brøndby

CVR-nr.: 44 47 65 09  
Hjemsted: Brøndby  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Søren Stensdal

**Revision**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**

Stensdal Group Holding A/S  
10238889

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er ejendomsudvikling og al dermed forbunden virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Regnskabsposten "Investeringsjendomme" er indregnet på baggrund af ledelsens vurdering af Investeringsjendommens forventede evne til at generere afkast som færdigudviklet investeringsejendom. Der er ved værdiansættelsen af ejendommen taget hensyn til de samlede forventede omkostninger til ombygningen af ejendommen indtil denne er klar til fuld udlejning. De forventede omkostninger er baseret på ledelsens forventninger ud fra sammenlignelige investeringsejendomme. Der er derfor en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen indtil ombygningen/istandsættelsen af ejendommen er færdiggjort. Disse usikkerheder kan have betydning for værdiansættelsen af regnskabsposten.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig måde afspejler værdien af Investeringsjendommen

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.890 t.kr. mod 648 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.167 t.kr. mod 41.693 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Stensdal Lundtoftegårdsvej 95-97 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Sidste regnskabsår var selskabets første regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 5. december 2023 - 30. september 2024.

### 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen 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 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 samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordels 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

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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”.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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".

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 Lundtoftegårdsvej 95-97 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Andre gældsforpligtelser, mples til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/10 2024 - 30/9 2025 <u>kr.</u>	5/12 2023 - 30/9 2024 <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.890.037</b>	<b>648.280</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.206.151	54.582.902
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-86.111</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>8.010.077</b>	<b>55.231.182</b>
Andre finansielle indtægter	223	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.668.200</u>	<u>-1.778.740</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.342.100</b>	<b>53.452.442</b>
Skat af årets resultat	<u>-1.175.262</u>	<u>-11.759.537</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>4.166.838</u></b>	<b><u>41.692.905</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>4.166.838</u>	<u>41.692.905</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>4.166.838</u></b>	<b><u>41.692.905</u></b>

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

<u>Note</u>	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	195.899	0
5 Investeringsejendomme	<u>123.760.000</u>	<u>105.780.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>123.955.899</u>	<u>105.780.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>123.955.899</u></b>	<b><u>105.780.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	305.117	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	394.384	0
Andre tilgodehavender	127.841	1.691.371
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>327</u>
Tilgodehavender i alt	<u>827.342</u>	<u>1.691.698</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>456</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>827.342</u></b>	<b><u>1.692.154</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>124.783.241</u></b>	<b><u>107.472.154</u></b>

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

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	45.859.743	41.692.905
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>45.899.743</b>	<b>41.732.905</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	13.329.183	11.759.537
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.329.183</b>	<b>11.759.537</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	47.217.905	22.841.717
Deposita	2.774.174	1.678.948
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	49.992.079	24.520.665
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.981.612	815.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser	540.969	3.242.094
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.899.257	25.380.438
Anden gæld	140.398	15.400
Periodeafgrænsningsposter	0	5.535
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.562.236	29.459.047
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>65.554.315</b>	<b>53.979.712</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>124.783.241</b>	<b>107.472.154</b>

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

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 5. december 2023	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	41.692.905	41.692.905
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	41.692.905	41.732.905
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.166.838	4.166.838
	<b>40.000</b>	<b>45.859.743</b>	<b>45.899.743</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Regnskabsposten "Investerings ejendomme" 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 ombygningen af ejendommen indtil denne er klar til fuld udlejning. De forventede omkostninger er baseret på ledelsens forventninger ud fra sammenlignelige investeringsejendomme. Der er derfor en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen indtil ombygningen/istandsættelsen af ejendommen er færdiggjort. Disse usikkerheder kan have betydning for værdiansættelsen af regnskabsposten.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig måde afspejler værdien af investeringsejendommen.

1/10 2024	5/12 2023
- 30/9 2025	- 30/9 2024

### 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.450.407	1.107.006
Andre finansielle omkostninger	<u>1.217.793</u>	<u>671.734</u>
	<b><u>2.668.200</u></b>	<b><u>1.778.740</u></b>

### 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Tilgang i årets løb	<u>282.010</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>282.010</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets afskrivninger	<u>-86.111</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2025</b>	<b><u>-86.111</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>195.899</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**

	30/9 2025 kr.	30/9 2024 kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2024	51.197.098	0
Tilgang i årets løb	<u>12.773.848</u>	<u>51.197.098</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>63.970.946</u></b>	<b><u>51.197.098</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	54.582.902	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>5.206.152</u>	<u>54.582.902</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2025</b>	<b><u>59.789.054</u></b>	<b><u>54.582.902</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>123.760.000</u></b>	<b><u>105.780.000</u></b>

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 6,00%. 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 Kongens Lyngby (%)	6
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed Kongens Lyngby(%)	46

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 123.760 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. 4,00%. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på ca. 4,35%.

### 6. 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.
Gæld til realkreditinstitutter	49.199.517	1.981.612	47.217.905	39.762.272
Deposita	2.774.174	0	2.774.174	0
	<b>51.973.691</b>	<b>1.981.612</b>	<b>49.992.079</b>	<b>39.762.272</b>

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. september 2025	123.760.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	5.206.151

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.076 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 123.760 t.kr.

Koncernen har indgået cashpool ordning, og i den forbindelse er der overfor Jyske Bank stillet kaution af selskabet for alle medlemværende med koncernens øvrige selskaber.

## Noter

---

### 9. 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 kildebeskat på renter, royalties og udbytter.

### 10. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

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