
Stenstrup Hus ApS

Gammel Kongevej 90, 2. tv., 1850 Frederiksberg C

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 42 29 82 12

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 19/6 2025

Carsten Hærup
Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Stenstrup Hus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 19. juni 2025

Direktion

Carsten Hærup Christensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Stenstrup Hus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stenstrup Hus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 19. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Qasam Hussain
statsautoriseret revisor
mne44159

Kristian Rath
statsautoriseret revisor
mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stenstrup Hus ApS Gammel Kongevej 90, 2. tv. 1850 Frederiksberg C CVR-nr: 42 29 82 12 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Frederiksberg
Direktion	Carsten Hærup Christensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.313.788	1.248.539
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.049.602	914.912
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		2.363.390	2.163.451
Finansielle indtægter		3.018	1.361
Finansielle omkostninger	3	-1.628.091	-1.574.030
Resultat før skat		738.317	590.782
Skat af årets resultat	4	-162.430	-129.972
Årets resultat		575.887	460.810

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	575.887	460.810
	575.887	460.810

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investerings ejendomme		43.569.514	42.519.912
Materielle anlægsaktiver	5	43.569.514	42.519.912
Anlægsaktiver		43.569.514	42.519.912
Andre tilgodehavender		1.284	46.294
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		12.446	0
Periodeafgrænsningsposter		0	200
Tilgodehavender		13.730	46.494
Likvide beholdninger		0	97.054
Omsætningsaktiver		13.730	143.548
Aktiver		43.583.244	42.663.460

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.487.786	4.911.899
Egenkapital		5.527.786	4.951.899
Hensættelse til udskudt skat		1.949.634	1.774.758
Hensatte forpligtelser		1.949.634	1.774.758
Gæld til realkreditinstitutter		18.514.560	16.841.304
Kreditinstitutter		0	8.215.683
Deposita		430.654	468.174
Langfristede gældsforpligtelser	6	18.945.214	25.525.161
Kreditinstitutter	6	238.249	448.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.095	35.574
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.696.381	9.739.767
Anden gæld		2.334	32.240
Periodeafgrænsningsposter		143.551	156.058
Kortfristede gældsforpligtelser		17.160.610	10.411.642
Gældsforpligtelser		36.105.824	35.936.803
Passiver		43.583.244	42.663.460
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	4.911.899	4.951.899
Årets resultat	0	575.887	575.887
Egenkapital 31. december	40.000	5.487.786	5.527.786

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og udlejning af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024	2023
0	0

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

2024	2023
DKK	DKK
462.305	286.167
1.165.786	1.287.863
1.628.091	1.574.030

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat

2024	2023
DKK	DKK
-12.446	0
174.876	129.972
162.430	129.972

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	33.905.000
Kostpris 31. december	33.905.000
Værdireguleringer 1. januar	8.614.912
Årets værdireguleringer	1.049.602
Værdireguleringer 31. december	9.664.514
Regnskabsmæssig værdi 31. december	43.569.514

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	43.569.514
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.049.602
Gennemsnitlig afkastprocent	3,50%
Driftsomkostninger i %	12,5%

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat gennemsnitligt afkastkrav, der kan opgøres til 3,50%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,0	3,5	4,0
Dagsværdi	50.831.100	43.569.514	38.123.325
Ændring i dagsværdi	7.261.586	0	-5.446.189

2024	2023
DKK	DKK

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	18.514.560	16.841.304
Langfristet del	18.514.560	16.841.304
Inden for 1 år	0	0
	18.514.560	16.841.304

Kreditinstitutter

Efter 5 år	0	6.423.682
Mellem 1 og 5 år	0	1.792.001
Langfristet del	0	8.215.683
Inden for 1 år	0	448.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	238.249	3
	238.249	8.663.686

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	430.654	468.174
Langfristet del	430.654	468.174
Inden for 1 år	0	0
	430.654	468.174

	2024	2023
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	43.569.514	42.519.912
Til sikkerhed for ejerforening er der tinglyst en samlet hæftelse, der udgør DKK 315.000.		

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Xantor ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stenstrup Hus ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.