

**GODKENDT PÅ SELSKABETS
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING**

Brøndby, den 24. januar 2020



Søren Stensdal, Dirigent

STENS DAL GROUP A/S
VALLENSBÆKVEJ 47
DK-2605 BRØNDBY
CVR.NR. 1023 8889

stensdalgroup

ÅRSRAPPORT 2018/19 (32. REGNSKABSÅR)
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

SELSKABSINFORMATION

SELSKABSINFORMATION

Navn

Stensdal Group A/S

Adresse

Vallensbækvej 47

DK-2605 Brøndby

Telefon +45 33 11 00 24

E-mail info@stensdal.dk

Web-site www.stensdal.dk

CVR.nr.

1023 8889

Regnskabsår

01.10. – 30.09.

Direktion

Søren Stensdal

Bestyrelse

Kaare Lund Stensdal, formand

Søren Stensdal

Jens Erik Kjær Gravengaard

Revision

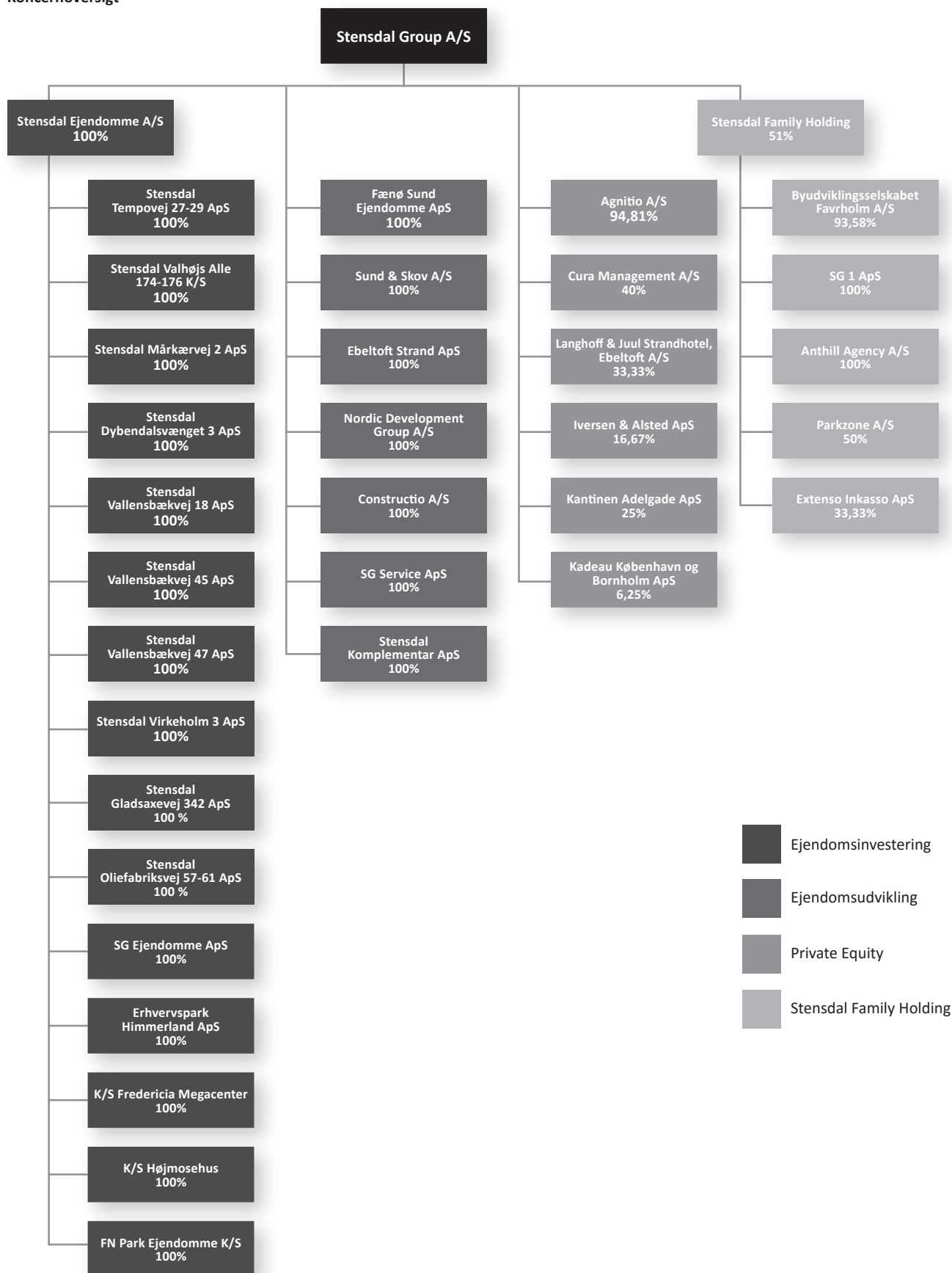
Grant Thornton,

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernoversigt	4
Koncernens hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Ledelsespåtegning	13
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	16
Anvendt regnskabspraksis	19
Resultatopgørelse for koncern og moderselskab	25
Balance for koncern og moderselskab	26
Egenkapitalopgørelse for koncern og moderselskab	28
Pengestrømsopgørelse for koncern	29
Noter til moderselskabet og koncernen	31



Koncernoversigt



- Ejendomsinvestering
- Ejendomsudvikling
- Private Equity
- Stensdal Family Holding

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Hovedtal (i t.DKK)					
Nettoomsætning	136.149	162.590	299.216	228.458	100.731
Bruttoresultat	104.867	110.356	123.454	86.931	57.027
Resultat af primær drift (EBIT)	36.933	99.656	56.178	3.599	50.272
Resultat af finansielle poster	-12.920	-10.636	-10.964	-13.406	-7.732
Årets resultat, fortsættende aktiviteter	32.027	79.021	39.449	23.292	52.326
Andel af årets resultat der tilfalder moderselskabets aktionærer	32.225	79.216	38.348	24.727	54.041
Egenkapital	333.717	301.493	222.305	190.664	167.366
Minoriteters andel af egenkapital	1.263	1.185	1.373	8.940	7.873
Balancesum	829.293	785.812	658.602	634.757	522.155
Pengestrømme fra driften	5.482	82.385	-5.908	-31.245	-33.833
Pengestrømme fra investeringer	-62.313	-182.064	100.161	-83.222	-77.728
Heraf investering i materielle aktiver	-5.060	-1.113	-914	-7.946	-5.486
Pengestrømme fra finansiering	55.279	79.569	-102.966	144.221	-2.342
Pengestrømme i alt	-1.552	-20.110	-8.713	29.754	41.553
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	126	122	96	98	61
Nøgletal					
Bruttomargin	77,02%	67,87%	41,26%	38,05%	56,61%
Overskudsgrad	27,13%	61,29%	18,78%	1,58%	49,90%
Egenkapitalforrentning	11,65%	30,40%	19,05%	13,01%	35,69%
Soliditet	40,24%	38,37%	33,75%	30,04%	32,05%

Definitioner og beregningsformler

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (%)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalforrentning (%)	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Moderselskabets gennemsnitlige egenkapital}}$
Soliditet (%)	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

HOVEDAKTIVITETER

Stensdal Group A/S har i mere end 30 år beskæftiget sig med investering i og udvikling af fast ejendom, samt aktive investeringer i mindre og mellemstore virksomheder.

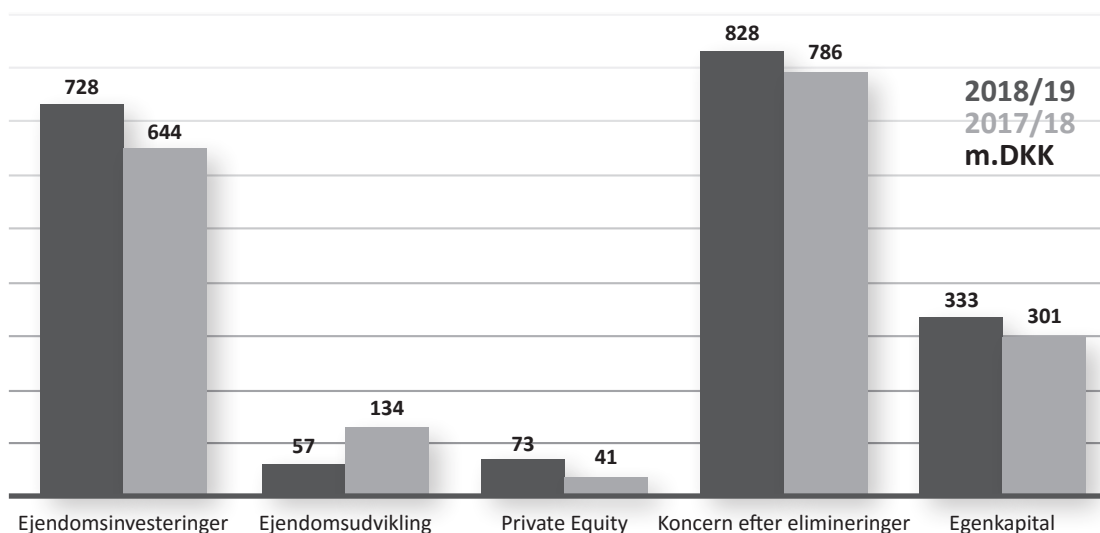
Stensdal Group A/S ejer og driver en portefølje på over 120.000 m² kontor- og logistikejendomme primært i Storkøbenhavn.

Gruppen har gennem årene udviklet en bred vifte af ejendomsprojekter, inden for både bolig og erhverv. Stensdal Groups hidtil største projekt er udviklingen af en helt ny bydel syd for Hillerød, der forventes at rumme byggeretter i størrelsesordenen 125-150.000 etagemeter, men vi udvikler løbende ejendomsprojekter i alle størrelser.

Gruppen er aktiv hovedaktionær i Agnitio A/S og Anthill Agency A/S og ejer 50 % af ParkZone A/S, 50 % af Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S, samt mindre andele i flere andre virksomheder.

Den grundlæggende filosofi for gruppen er, at vi gør idéer til virkelighed. Vi er vedholdende, kreative og kompetente – og hos os får ideerne form, indhold og liv.

Balancesum



Udviklingen i selskabet og koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Koncernen har i 2018/19 realiseret en omsætning på m.DKK 136,1 (2017/18: m.DKK 162,6) og et resultat af primær drift på m.DKK 36,9 (2017/18: m.DKK 99,7).

Årets resultat af fortsættende aktiviteter for koncernen udgør før skat m.DKK 32,9 (2017/18: m.DKK 95,9) og efter skat m.DKK 32,0 (2017/18: m.DKK 79,0), hvilket er tilfredsstillende.

Koncernens egenkapital udgør (inkl. minoritetsinteresser) m.DKK 333,7 (2017/18: m.DKK 301,5). Moderselskabets egenkapital udgør m.DKK 332,5 (2017/18: m.DKK 300,3).

Forventningerne til årets resultat og udvikling, som udtrykt i sidste års regnskab, er opfyldt i tilfredsstillende grad.

STENSDAL FAMILY HOLDING

Ultimo regnskabsåret er underkoncernen Stensdal Family Holding ApS etableret som et led i et langsigtet generationsskifte.

Ændringen i koncernstrukturen har ikke haft resultatmæssig påvirkning.

EJENDOMSINVESTERING:

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsinvestering udgør før skat m.DKK 14,2 for 2018/19 (2017/18: m.DKK 80,7) og balancen udgør pr. 30.09.2019 m.DKK 728,2 (30.09.2018: m.DKK 644,3).

Heraf udgør investeringsejendomme m.DKK 685,4 (2017/18: m.DKK 598,9)

Koncernen har således i året øget sine investeringer i investeringsejendomme med m.DKK 94,0.

Stensdal Group A/S ejer og driver en portefølje på ca. 120.000 m² kontor- og logistikejendomme primært i Storkøbenhavn, hvilket er en vækst på 13,1% i forhold til året før.

Køb og salg af investeringsejendomme

Vi fortsætter udbygningen af ejendomsporteføljen med fokus på omegnen af København og har senest i februar 2019 erhvervet en portefølje på 3 ejendomme, i hhv. Kastrup, Søborg og Brøndby.

Der er i året investeret m.DKK 53,5 i nyindkøbte investeringsejendomme til kontor- og logistikformål, med beliggenhed i Storkøbenhavn.

Ud over de foretagne indkøb, er der investeret m.DKK 40,5 i udviklingen af porteføljen af investeringsejendomme.

Udlejning af investeringsejendomme

Der er i løbet af året investeret bredt over ejendomsporteføljen, dels i generelle opgraderinger og forbedringer og dels specifikt i forbindelse med ombygning og indretning i forbindelse med nye lejere.

Udlejningsprocenten udgør 73 % for Storkøbenhavn og 76% for hele landet.

Stensdal Group investerer hovedsagelig i ejendomme, hvor udviklingspotentialet baseres på såvel bestående lejere og på tomgang. Derved vil ejendomme indkøbt i året, ofte påvirke udlejningsprocenten negativt de første 6-18 måneder.

Ejendommens indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Værdien er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Afkastprocent for koncernens ejendomme er fastsat ud fra en individuel vurdering for den enkelte ejendom og er indregnet som følger:

Boligejendomme	4,0 %	optaget til m.DKK 3,6 i regnskabet.
Erhvervsejendomme	7,5 % - 10,0 %	optaget til m.DKK 681,8 i regnskabet.

Det vægtede afkastkrav for investeringsejendomme til erhverv er 7,6 %.

I henhold til koncernens anvendte regnskabsprincip indregnes tomme lejemål til skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25 %, ligesom der afsættes til ombygning og indretning.

Koncernens investeringsejendomme er i regnskabsåret netto værdireguleret med m.DKK -11,5 mod m.DKK 65,8 i 2017/18.

EJENDOMSUDVIKLING:

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsudvikling udgør før skat m.DKK 35,3 for 2018/19 (2017/18: m.DKK 27,8) og balancen udgør pr. 30.09.2019 m.DKK 57,2 (30.09.2018: m.DKK 133,9)

Koncernens største projekt, Favrholm City på forventet minimum 125.000 m² etageareal, mellem det nye superhospital og den nye S-togsstation syd for Hillerød, bearbejdes intensivt og der er i året investeret væsentlige ressourcer i forberedelse af byggeri på grunden, herunder udarbejdelse af lokalplan for området, jordbundsundersøgelser, arkæologiske undersøgelser, etablering af erstatningsnatur m.v.

Det forventes, at en lokalplan for området vil være vedtaget i løbet af 2020.

I projektet FænøSund, Middelfart forløber sagen planmæssigt, om end med lidt lavere salgstakt end forventet og der er i løbet af regnskabsåret således kun solgt yderligere 2 ferieboliger. Driftsenheden Sund & Skov A/S har realiseret et særdeles tilfredsstillende resultat og ultimo september 2019, er det besluttet at afvikle driften pr. ultimo 2019, i hvilken forbindelse hovedparten af personalet er opsagt.

I projektet Ebeltoft Strand er i året solgt yderligere 5 ferieboliger. Der resterer alene salg af 5 to-værelses lejligheder, mens de resterende 13 ét-værelses lejligheder beholdes til udlejning via driftsenheden. I løbet af året er driften af udlejningsforretning og tilhørende restaurant overdraget til Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S, som ejes 33 % af koncernen (efter regnskabsårets afslutning er ejerandelen øget til 50%). Dette selskab lejer centerenheden af ejendommen af koncernen.

Koncernens andel i det associerede selskab Tetris A/S er i løbet af året afhændet, med et særdeles tilfredsstillende bidrag.

Der arbejdes løbende med nye projektmuligheder og vi har i løbet af regnskabsåret styrket projektudviklingsorganisationen, hvilket ventes at medføre et fortsat stigende aktivitetsniveau inden for segmentet.

Beskrivelse af udvalgte projekter i ejendomsudvikling



Byudviklingsselskabet Favrholm A/S
CVR.nr. 3524 0578
www.favrholm.city

Formål / aktivitet

Byudviklingsselskabet Favrholm A/S kontrollerer byggeretter på forventet minimum 125.000 m² imellem det kommende regionshospital i Hillerød og den ligeledes kommende togstation i samme område. Hillerød Kommune har i sommeren 2016 vedtaget kommuneplantillæg for hele Favrholm, som skal ligge til grund for en lokalplan for Favrholm City. Lokalplanen er under udarbejdelse og forventes vedtaget i 2020.

PRIVATE EQUITY**Investeringer uden for ejendomssektoren:**

De senere år, har vi – som følge af det stærke fokus på at udvikle koncernens ejendomsinvesteringer – bevidst reduceret vores interesser uden for ejendomssektoren. Dette er tillige sket med henblik på at kunne fokusere på de 2 selskaber, Agnitio A/S og Anthill Agency A/S, som vi mener har det største potentiale.

Agnitio A/S har haft et mindre tilfredsstillende år, hvor store investeringer i udvikling af selskabets software-suite og en betydelig styrkelse af selskabets kommercielle team, som forventet, medførte et betydeligt underskud. Investeringerne begynder dog nu at bære frugt, bl.a. med flere nye kunder og vi forventer, at væksten genskabes i det kommende år, idet der dog fortsat forventes et negativt resultat.

Anthill Agency A/S har haft et økonomisk set utilfredsstillende år, med et mindre fald i omsætningen og et betydeligt underskud. Der er i året opnået en stor tilgang af nye kunder, ligesom organisationen er styrket bredt, herunder med udbygning af managementteamet. Selskabet udbygger løbende sine servicetilbud og i løbet af året, har vi opnået et salgsmæssigt gennembrud med vores første egentlige softwareprodukt, Activator, der succesfuldt er bragt til markedet ultimo regnskabsåret.

Der budgetteres med en betydelig vækst i det kommende år, ligesom der budgetteres med et stærkt forbedret – og positivt – resultat.

Investeringer med tilknytning til ejendomssektoren:

ParkZone A/S har igen i år realiseret en betydelig organisk vækst. I regnskabsåret 2018/19 er foretaget betydelige investeringer. På trods af en stærk udvikling i aktiviteter, er resultatet negativt og lavere end forventet. Vi forventer igen at øge omsætningen betydeligt i regnskabsåret 2019/20, hvor der ligeledes budgetteres med en markant forøgelse af selskabets resultat.

Cura Management A/S har leveret en tilfredsstillende omsætningsudvikling og et beskedent, men positivt resultat. Vores andel i selskabet er, efter regnskabsårets afslutning, solgt til en større aktør inden for ejendomsadministration, som et led i den igangværende konsolidering af branchen.

Iversen & Alsted ApS bidrager som forventet positivt til koncernens resultat. Der er dog ikke opnået de forventede umiddelbare synergieffekter og som følge heraf, er vores andel i selskabet solgt efter regnskabsårets udløb.

Beskrivelse af udvalgte selskaber i PRIVATE EQUITY



Agnitio A/S
CVR.nr. 2604 2925
www.agnitio.com

Formål / aktivitet

Agnitio A/S er et softwarehus, der udvikler og sælger CLM (Closed Loop Marketing) systemer hovedsageligt til den farmaceutiske industri internationalt. Selskabet har udviklingsafdelinger i Danmark og Polen.



Anthill Agency A/S
CVR.nr. 3446 6513
www.anthillagency.com

Formål / aktivitet

Anthill Agency A/S er blandt verdens førende digitale reklamebureauer, med speciale i den farmaceutiske industri. Anthill Agency A/S har kontorer i Danmark og Tyskland.

Associerede selskaber med tilknytning til ejendomsbranchen:



ParkZone A/S
CVR.nr. 2739 6682
www.parkzone.dk

Formål / aktivitet

Selskabet driver virksomhed i forbindelse med parkering og parkeringskontrol, med aktiviteter i Danmark, hvor man er blandt landets største private parkeringselskaber, samt i Norge.

KONCERNENS RISIKOPROFIL

Risikofaktorer for indtjening

Koncernen har en øget andel af indtjeningen fra Ejendomsinvesteringer og naturlig større spredning i takt med porteføljen vokser, således er driftsindtjeningen fra investeringsejendomme steget til m.DKK 37,3 i 2018/19 mod m.DKK 25,9 i 2017/18.

Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Ved tomgang reduceres den forventede genudlejning med 25 %, samtidig med der afsættes de fulde forventede omkostninger til lejemaalssindsættelse.

Følsomheden ved ændringer i afkastkrav kan anskueliggøres således:

Hvis det gennemsnitlige afkastkrav reduceres med 0,25 %-point vil det påvirke investeringsejendommens værdi positivt med m.DKK 23,5 og egenkapitalen positivt med m.DKK 18,3.

Tilsvarende vil et øget gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point reducere værdien af investeringsejendomme med m.DKK 22,0 og egenkapitalen negativt med m.DKK 17,2.

Finansielle risikofaktorer

Som absolut hovedregel sammensættes finansieringen som realkredit med 20 årsafvikling med fast rente – i gennemsnit er renten fast i 18,6 år på ejendomsfinansieringen.

Realkreditfinansiering udgør 95 % af koncernens samlede finansiering.

Likviditetsrisiko

Koncernen har god positiv likviditet, trods markante investeringer i ejendomme og afvikling af gæld på ejendomsporteføljen.

Organisatoriske risikofaktorer

Koncernen udbygger løbende organisationens kompetencer og har fokus på at reducere afhængigheden af enkeltpersoner.

Miljømæssige risici

Koncernens miljørisiko består primært i en evt. jordforurening på en ejendom og at der skal udføres jordoprensning for ejers regning. Stensdal Group undersøger nøje denne risiko ved hver enkelt køb af en ejendom og ligeledes vurderes lejere for deres virksomheds miljørisiko.

Stensdal Group køber ikke ejendomme, hvor evt. jordforurening udgør en risiko for det omkringliggende miljø.

Kundetilfredshed

I Stensdal Group prioriterer vi tilgængelighed, service og fleksibilitet.

Koncernen har i året etableret af egen ejendomsserviceorganisation, som skal sikre kvalitet og nærhed i forhold til lejere. Samtidig har der været fokus på at øge kompetencen i ejendomsadministrationen og skabe en større fleksibilitet i lejekontrakter for arealudvidelser, reduktioner eller flytning.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er ikke indtrådt forhold efter regnskabsårets udløb, som væsentligt påvirker vurderingen af årsrapporten.

SELSKABETS OG KONCERNENS FORVENTEDE UDVIKLING

De tilknyttede og associerede selskabers driftsresultater forventes i al væsentlighed alle at ville bidrage positivt i 2019/20.

Samlet budgetteres der, i det kommende regnskabsår, med et positivt resultat på mere end m.DKK 30, før skat og før værdireguleringer af investeringsejendomme, for Stensdal Group koncernen.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.18 – 30.09.19 for Stensdal Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

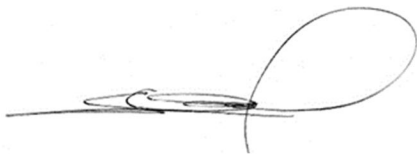
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.19 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.18 – 30.09.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2020

Direktionen

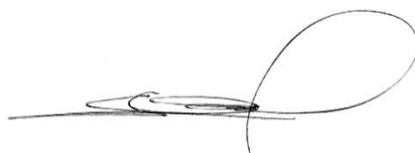


Søren Stensdal

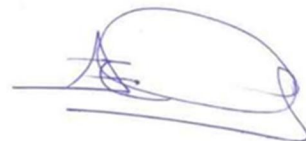
Bestyrelsen



Kaare Lund Stensdal
Formand



Søren Stensdal



Jens Erik Kjær Gravengaard





IKEA

Til kapitalejeren i Stensdal Group A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Stensdal Group A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24. januar 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor
mne9459



Allan Breiling
statsautoriseret revisor
mne35809

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C med tilvalg af enkelte bestemmelser for store koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet og de virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i det væsentlige i overensstemmelse med moderselskabets regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af de reviderede regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne, og der er foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, mellemværender og udbytter samt ikke realiseret koncernintern fortjeneste og tab på varebeholdninger og anlægsaktiver.

Ved erhvervelse af virksomheder indregnes aktiver og forpligtelser til dagsværdi på erhvervestidspunktet, og forventede omkostninger til omstrukturering i den erhvervede virksomhed indregnes som hensatte forpligtelser. Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes. Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervestidspunktet opgjorte koncerngoodwill (positivt forskelsbeløb), indregnes som aktiv og afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid, dog maksimalt 20 år.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Ved opgørelse af koncernresultatet og koncernegenkapitalen anføres særskilt den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Ved opgørelse af koncernresultatet og koncernegenkapitalen anføres den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, særskilt.

Valuta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse og resultatopgørelser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted, inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredje- mand samt med fradrag af rabatter.

Entreprisekontrakter, hvor der leveres anlæg med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Licenser	7 år	0%
Goodwill og koncerngoodwill	5-10 år	0%
Aktiverede udviklingsprojekter	5 år	0%
Domicilejendomme	50 år	0%
Ombygning af lejede lokaler	10 år	0%
Driftsmateriel og inventar	3-8 år	0%

Brugstiden for goodwill er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af driftsmateriel og inventar med kostpris på under t.DKK 10-20 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende gæld til realkreditinstitutter m.v. indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skatter

Årets aktuelle skatter, årets sambeskatningsbidrag og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Genindvindingsværdi er aktivets værdi ved fortsat brug eller ved salg.

Omkostninger til udviklingsprojekter indregnes til kostpris omfattende omkostninger, der direkte kan henføres til udviklingsprojekterne. Udviklingsprojekter indregnes i balancen, hvor projektet tilsigter at udvikle et bestemt produkt eller en bestemt proces, som selskabet har til hensigt at fremstille henholdsvis benytte i produktionen. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i det år, de afholdes.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Genindvindingsværdi er aktivets værdi ved fortsat brug eller ved salg.

Indregning og måling af Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Efterfølgende anvender koncernen normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. For ikke-udlejede arealer er der anvendt en skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25 %.

Ved fastsættelse af dagsværdien anvendes driftsomkostninger, der tager udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent.

Afkastprocent for koncernens ejendomme er fastsat for den enkelte ejendom under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og er indregnet som følger:

Boligejendomme	4,0%
Erhvervsnejendomme	7,5% - 10,0%

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til de forholdsmæssigt ejede andele af virksomhederne, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill, samt urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Dattervirksomhedernes og de associerede virksomheders resultat indregnes i resultatopgørelsen forholdsmæssigt til de andele, der svarer til kapitalandelene.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes enten nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne a conto faktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelt igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi i balancen.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte a conto skatter.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til, ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger fordeles over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilgodehavender og gæld vedrørende nævnte poster.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til aktionærer, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet pengeinstituttgæld.

RESULTATOPGØRELSE

i t.DKK

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Nettoomsætning		136.149	162.590	4.428	3.414
Forbrug af vare- og projektbeholdning		-38.409	-61.901	-1.105	-97
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		7.127	9.667	0	0
Bruttoresultat		104.867	110.356	3.323	3.317
Andre driftsindtægter		43.586	32.056	37.746	1.619
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-11.511	65.819	0	0
Andre driftsomkostninger		-1.359	-3.267	-1.255	-346
Andre eksterne omkostninger		-12.387	-15.685	-1.750	-1.555
Personaleomkostninger	1	-71.202	-77.835	-6.123	-4.860
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		51.994	111.444	31.941	-1.825
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	-15.061	-11.788	-2.294	-41
Resultat af primær drift (EBIT)		36.933	99.656	29.647	-1.866
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	-4.947	74.256
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	10	8.912	6.906	8.912	6.906
Andre finansielle indtægter	3	158	55	2.555	1.758
Finansielle omkostninger	4	-13.078	-10.691	-2.890	-2.398
Resultat før skat		32.925	95.926	33.277	78.656
Skat af årets resultat	5	-898	-16.905	-1.052	560
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		32.027	79.021	32.225	79.216
Årets resultat	6	32.027	79.021	32.225	79.216
Fordeling af årets resultat					
Moderselskabets aktionærer		32.225	79.216		
Minoritetsinteresser		-198	-195		
		32.027	79.021		

BALANCE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

i t.DKK

AKTIVER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Udviklingsprojekter		21.788	19.358	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse		0	2.421	0	0
Goodwill		0	562	0	0
Koncerngoodwill		11.270	10.293	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	<u>33.058</u>	<u>32.634</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Domicilejendomme		0	5.877	0	0
Ombygning af lejede lokaler		3	7	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar m.v.		2.785	771	2.206	175
Investeringsjendomme		685.440	598.892	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	<u>688.228</u>	<u>605.547</u>	<u>2.206</u>	<u>175</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	339.224	243.080
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	2.440	26.180	1.544	34.771
Låneaftaler	11	2.583	875	17.969	875
Deposita		1.095	1.314	0	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>6.118</u>	<u>28.369</u>	<u>358.737</u>	<u>278.726</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>727.404</u>	<u>666.550</u>	<u>360.943</u>	<u>278.901</u>
Varebeholdninger, projektejendomme		77.541	77.535	33	30
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		9.222	13.269	3.316	707
Igangværende arbejder for fremmed regning		2.615	2.269	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	28.680	91.255
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.239	2.000	1.239	2.000
Udskudt skatteaktiv		0	0	1.435	2.991
Andre tilgodehavender		6.489	10.799	3.403	1.913
Periodeafgrænsningsposter	12	1.609	1.728	0	84
Tilgodehavender		<u>21.174</u>	<u>30.065</u>	<u>38.073</u>	<u>98.950</u>
Likvide beholdninger		<u>3.174</u>	<u>11.662</u>	<u>99</u>	<u>7.810</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>101.889</u>	<u>119.262</u>	<u>38.205</u>	<u>106.790</u>
AKTIVER		<u>829.293</u>	<u>785.812</u>	<u>399.148</u>	<u>385.691</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

i t.DKK

PASSIVER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Aktiekapital	13	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		19.933	19.933	176.132	176.132
Reserve for udviklingsomkostninger		12.050	12.050	0	0
Overført resultat		299.417	267.325	155.268	123.176
Foreslået udbytte		54	0	54	0
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		<u>332.454</u>	<u>300.308</u>	<u>332.454</u>	<u>300.308</u>
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressent		1.263	1.185	0	0
Egenkapital i alt		<u>333.717</u>	<u>301.493</u>	<u>332.454</u>	<u>300.308</u>
Hensat til øvrige hensættelser		96	940	0	0
Hensat til udskudt skat	14	<u>16.387</u>	<u>16.615</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>16.483</u>	<u>17.555</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kreditinstitutter og finansielle leasingforpligtelser	15	<u>329.584</u>	<u>300.373</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>329.584</u>	<u>300.373</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kort del af langfristede gælds- og leasingforpligtelser	15	17.863	13.586	0	0
Gæld til pengeinstitutter		84.279	91.215	33.371	31.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.765	14.313	273	205
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	17.235	31.911
Gæld til associerede virksomheder		0	13	0	13
Skyldig selskabsskat		0	0	0	-17
Anden gæld		37.092	45.190	15.815	21.394
Periodeafgrænsningsposter	12	<u>1.510</u>	<u>2.074</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>149.509</u>	<u>166.391</u>	<u>66.694</u>	<u>85.383</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>479.093</u>	<u>466.764</u>	<u>66.694</u>	<u>85.383</u>
PASSIVER		<u>829.293</u>	<u>785.812</u>	<u>399.148</u>	<u>385.691</u>
Eventualforpligtelser	16				
Sikkerhedsstillelser	17				
Nærtstående parter	18				
Noter udenfor henvisning	19-20				

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE

i t.DKK

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder- selskabets aktionærer	Minoritets- interesser
Koncern							
Egenkapital pr. 30.09.2017	1.000	13.148	5.818	200.913	53	220.932	1.373
Årets resultat	0	6.906	0	72.114	0	79.020	-195
Årets egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder	0	-121	0	121	0	0	0
Kursregulering valuta	0	0	0	409	0	409	7
Aktiverede egne udviklingsomk. (netto)	0	0	6.232	-6.232	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-53	-53	0
Egenkapital pr. 30.09.2018	1.000	19.933	12.050	267.325	0	300.308	1.185
Årets resultat	0	10.127	0	22.098	0	32.225	-198
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder	0	6	0	0	0	6	259
Årets tilgang minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	20
Kursregulering valuta	0	0	0	-85	0	-85	-3
Aktiverede egne udviklingsomk. (netto)	0	0	2.173	-2.173	0	0	0
Op-/nedskrivninger i året	0	-1.947	0	1.947	0	0	0
Årets tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	-7.154	0	7.154	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	-20.965	0	20.911	54	0	0
Egenkapital pr. 30.09.2019	1.000	0	14.223	317.177	54	332.454	1.263
Moderselskab							
Egenkapital pr. 30.09.2017	1.000	132.243	0	87.636	53	220.932	
Årets resultat	0	83.018	0	-3.802	0	79.216	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder	0	-30.019	0	30.019	0	0	
Kursregulering valuta	0	0	0	213	0	213	
Udbetalt udbytte	0	-9.110	0	9.110	-53	-53	
Egenkapital pr. 30.09.2018	1.000	176.132	0	123.176	0	300.308	
Årets resultat	0	3.965	0	28.260	0	32.225	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder	0	-28.840	0	28.846	0	6	
Kursregulering valuta	0	0	0	-85	0	-85	
Udbetalt udbytte	0	-20.965	0	20.911	54	0	
Egenkapital pr. 30.09.2019	1.000	130.292	0	201.108	54	332.454	

PENGESTRØMSOPGØRELSE

i t.DKK

	Koncern	
Note	2018/19	2017/18
Resultat af primær drift (EBIT)	36.933	99.655
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	-34.608	0
Af- og nedskrivninger	15.061	11.788
Reguleringer koncerngoodwill	-2.362	0
Værdireguleringer investeringsejendomme	11.511	-65.819
Reguleringer, egenkapital	-78	409
Reguleringer, udskudt skat	-1.126	-3.583
Regulering hensættelser	-844	878
Ændring i driftskapital	19	50.571
Pengestrømme fra primær drift	18.402	93.021
Finansielle poster, netto	-12.920	-10.636
Betalt selskabsskat	0	0
Pengestrømme fra drift	5.482	82.385
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-8.071	-10.586
Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	123
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.967	-1.113
Salg af materielle anlægsaktiver	16	222
Køb af domicilejendomme	-93	0
Salg af domicilejendomme	5.805	0
Køb af investeringsejendomme	-99.841	-185.377
Salg af investeringsejendomme	1.979	17.920
Salg af associerede virksomheder	45.223	184
Køb af associerede virksomheder	-875	-2.500
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.489	-937
Pengestrømme fra investeringer	-62.313	-182.064
Udbetalt udbytte	0	-53
Modtaget udbytte associerede virksomheder	20.965	0
Mellemregning med associerede virksomheder	748	13
Tilgang af minoritetsinteresser	78	0
Afgang af minoritetsinteresser	0	-188
Afdrag på ansvarlige lån	0	0
Tilgang af langfristet gæld, netto	33.488	78.919
Afdrag på langfristet gæld	0	0
Pengestrømme fra finansiering	55.279	79.569
Årets ændring i likvider	-1.552	-20.110
Likvide midler, primo	-79.553	-59.443
Likvide midler, ultimo	-81.105	-79.553
Likvide midler omfatter:		
Likvide midler	3.174	11.662
Kortfristet bankgæld	-84.279	-91.215
Likvide midler, ultimo	-81.105	-79.553



NOTEOVERSIGT:

1. Personalemkostninger
2. Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver
3. Andre finansielle indtægter
4. Finansielle omkostninger
5. Skat af årets resultat
6. Resultatdisponering
7. Immaterielle anlægsaktiver
8. Materielle anlægsaktiver
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
10. Kapitalandele i associerede virksomheder
11. Låneaftaler
12. Periodeafgrænsningsposter
13. Aktiekapital
14. Udskudt skat
15. Langfristede gældsforpligtelser
16. Eventualforpligtelser
17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
18. Nærtstående parter
19. Ændring i driftskapital, pengestrømsopgørelse
20. Aktionærforhold

NOTER

1 PERSONALEOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Gager og honorarer	63.922	70.511	5.549	4.261
Pensionsbidrag og andre sociale udgifter	4.440	4.052	320	236
Personaleomkostninger i øvrigt	2.839	3.272	254	363
	<u>71.201</u>	<u>77.835</u>	<u>6.123</u>	<u>4.860</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>126</u>	<u>122</u>	<u>13</u>	<u>10</u>

Vederlag til moderselskabets ledelse m.v.

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Vederlag til bestyrelse	110	110	110	110
	<u>110</u>	<u>110</u>	<u>110</u>	<u>110</u>

Direktionen i moderselskabet er ulønnet.

2 AF- OG NEDSKRIVNINGER PÅ ANLÆGSAKTIVER

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Afskrivninger, immaterielle anlægsaktiver	8.624	8.882	0	0
Afskrivning koncerngoodwill	1.384	1.855	0	0
Afskrivninger, materielle anlægsaktiver	1.431	1.051	347	41
Nedskrivning materielle anlægsaktiver	1.675	0	0	0
Nedskrivning finansielle anlægsaktiver	1.947	0	1.947	0
	<u>15.061</u>	<u>11.788</u>	<u>2.294</u>	<u>41</u>

3 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	2.516	1.735
Øvrige finansielle indtægter	158	55	39	23
	<u>158</u>	<u>55</u>	<u>2.555</u>	<u>1.758</u>

4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	669	644
Øvrige finansielle omkostninger	13.078	10.691	2.221	1.754
	<u>13.078</u>	<u>10.691</u>	<u>2.890</u>	<u>2.398</u>

5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Aktuel selskabsskat	0	0	0	0
Skat vedrørende tidligere år	-163	-3.583	-17	0
Ændring i udskudt skat	-735	-13.322	-1.035	-559
	<u>-898</u>	<u>-16.905</u>	<u>-1.052</u>	<u>-559</u>

6 RESULTATDISPONERING

	Moderselskab	
	2018/19	2017/18
Udbytte for regnskabsåret	54	0
Henlagt til nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-45.840	43.889
Overført til næste år	<u>78.011</u>	<u>35.327</u>
	<u>32.225</u>	<u>79.216</u>

7 IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Koncern				
	Udviklingsprojekter	Udviklingsprojekter under udførelse	Goodwill	Koncern-goodwill	I alt
Kostpris 01.10.2017	62.472	0	2.808	30.529	95.809
Tilgang	8.165	2.421	0	0	10.586
Afgang	-1.822	0	0	0	-1.822
Kostpris 01.10.2018	<u>68.815</u>	<u>2.421</u>	<u>2.808</u>	<u>30.529</u>	<u>104.573</u>
Tilgang	6.244	1.827	0	3.812	11.883
Afgang	4.248	-4.248	0	-8.280	-8.280
Kostpris 30.09.2019	<u>79.307</u>	<u>0</u>	<u>2.808</u>	<u>26.061</u>	<u>108.176</u>
Af- og nedskrivninger 01.10.2017	42.835	0	1.685	18.381	62.901
Årets afskrivninger	8.320	0	561	1.855	10.736
Tilbageførsel ved afgang	-1.698	0	0	0	-1.698
Af- og nedskrivninger 01.10.2018	<u>49.457</u>	<u>0</u>	<u>2.246</u>	<u>20.236</u>	<u>71.939</u>
Årets afskrivninger	8.062	0	562	1.384	10.008
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	-6.829	-6.829
Af- og nedskrivninger 30.09.2019	<u>57.519</u>	<u>0</u>	<u>2.808</u>	<u>14.791</u>	<u>75.118</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2018	19.358	2.421	562	10.293	32.634
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2019	<u>21.788</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11.270</u>	<u>33.058</u>

Udviklingsprojekter omfatter udvikling og test af CLM-løsninger og software til brug for kunders anvendelse af CLM-marketing. Systemet forventes at blive videreudviklet i 2019/20.

Udviklingsprojekter under udførelse omfatter udvikling af software til brug for kunders anvendelse af closed-loop marketing.

8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Koncern				
	Domicil- ejendomme	Ombygning af lejede lokaler	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar m.v.	Investerings- ejendomme	I alt
Kostpris 01.10.2017	10.205	1.303	5.716	351.641	368.865
Tilgang	723	0	390	141.540	142.653
Investeringer til forbedringer	0	0	0	25.917	25.917
Reklassificeret til investeringsejendomme	0	0	0	14.327	14.327
Overførsel fra associerede selskaber	0	0	0	3.594	3.594
Afgang	0	0	-663	-17.921	-18.584
Kostpris 01.10.2018	10.928	1.303	5.443	519.098	536.772
Tilgang	93	0	5.001	53.493	58.587
Investeringer til forbedringer	0	0	0	40.490	40.490
Reklassificeret til investeringsejendomme	-11.021	0	0	5.858	-5.163
Regulering tidligere år	0	0	-34	-191	-225
Afgang	0	0	-725	-1.782	-2.507
Kostpris 30.09.2019	0	1.303	9.685	616.966	627.954
Op-/nedskrivninger 01.10.2017	0	0	0	13.975	13.975
Årets op-/nedskrivninger	0	0	0	65.819	65.819
Op-/nedskrivninger 01.10.2018	0	0	0	79.794	79.794
Regulering tidligere år	0	0	0	191	191
Årets op-/nedskrivninger	0	0	-1.675	-11.511	-13.186
Op-/nedskrivninger 30.09.2019	0	0	-1.675	68.474	66.799
Afskrivninger 01.10.2017	4.599	1.283	4.527	0	10.409
Reklassificeret til investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Overførsel fra associerede selskaber	0	0	0	0	0
Årets afskrivninger	452	13	551	0	1.016
Tilbageførsel ved afgang	0	0	-406	0	-406
Af- og nedskrivninger 01.10.2018	5.051	1.296	4.672	0	11.019
Regulering tidligere år	0	0	-34	0	-34
Årets afskrivninger	165	4	1.262	0	1.431
Tilbageførsel ved afgang	-5.216	0	-675	0	-5.891
Af- og nedskrivninger 30.09.2019	0	1.300	5.225	0	6.525
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2018	5.877	7	771	598.892	605.547
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2019	0	3	2.785	685.440	688.228

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og værdiudvikling af ejendomsportefølgen. Investeringsejendomme indregnes på erhvervsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Efterfølgende anvender koncernen normal indtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. For ikke-udlejede arealer er der anvendt en skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25 %. Ved fastsættelse af dagsværdien anvendes driftsomkostninger, der tager udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent.

Afkastprocent for koncernens ejendomme er fastsat for den enkelte ejendom under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og er indregnet som følger:

Boligejendomme 4,0%
Erhvervsnejendomme 7,5% - 10,0%

8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (fortsat)

	Moderselskab
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar m.v.
Kostpris 01.10.2017	304
Tilgang	77
Afgang	<u>-2</u>
Kostpris 01.10.2018	379
Tilgang	2.387
Afgang	<u>-209</u>
Kostpris 30.09.2019	<u>2.557</u>
Opskrivninger 01.10.2017	0
Årets opskrivninger	<u>0</u>
Opskrivninger 01.10.2018	0
Årets opskrivninger	<u>0</u>
Opskrivninger 30.09.2019	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 01.10.2017	163
Årets afskrivninger	41
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 01.10.2018	204
Årets afskrivninger	347
Tilbageførsel ved afgang	<u>-200</u>
Af- og nedskrivninger 30.09.2019	<u>351</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2018	175
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2019	<u>2.206</u>

9 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

	Morderselskab				
	2018/19	2017/18			
Kostpris 01.10.	89.081	85.883			
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	10.438	2.040			
Tilgang ved overgang fra associerede selskaber	0	185			
Tilgang ved koncerntilskud	111.000	2.200			
Afgang ved salg af kapitalandele	-14.882	-1.227			
Kostpris 30.09.	<u>195.637</u>	<u>89.081</u>			
Op- og nedskrivninger 01.10.	153.999	119.095			
Andel i årets resultat efter skat	-3.563	76.112			
Årets afskrivninger goodwill	-1.384	-1.855			
Koncernreguleringer	-343	-12.004			
Udbytteudbetaling	0	-9.110			
Regulering for interne avancer	-16.540	0			
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger ved salg	-213	-18.239			
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>131.956</u>	<u>153.999</u>			
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>327.593</u>	<u>243.080</u>			
<i>Kapitalandelene indgår i balancen som følger:</i>					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	339.224	243.080			
Hensættelse kapitalandele	0	0			
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-11.631	0			
Morderselskabets tilknyttede virksomheder består af følgende:					
	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Værdi af kapitalandel t.DKK	Resultatandel t.DKK
Stensdal Family Holding ApS ¹⁾	Rødovre	51,00%	51,00%	-5.391	-6
Stensdal Ejendomme A/S ²⁾	Rødovre	100,00%	100,00%	277.216	10.884
Byudviklingselskabet Favrholm A/S ³⁾	Rødovre	0,00%	0,00%	0	-157
Fænø Sund ApS ⁴⁾	Rødovre	0,00%	0,00%	0	-575
FænøSund Ejendomme ApS ⁵⁾	Rødovre	100,00%	100,00%	5.249	664
FN Park Ejendomme K/S ApS ⁶⁾	Rødovre	0,00%	0,00%	0	-130
Sund & Skov A/S ⁷⁾	Middelfart	100,00%	100,00%	-6.240	-8.240
Nordic Development Group A/S ⁸⁾	Rødovre	100,00%	100,00%	6.062	-402
SG 1 ApS ⁹⁾	Rødovre	0,00%	0,00%	0	-76
Ebeltoft Strand A/S ¹⁰⁾	Ebeltoft	100,00%	100,00%	22.249	1.348
Constructio A/S	Rødovre	100,00%	100,00%	10.623	1.045
SG Service ApS	Rødovre	100,00%	100,00%	130	-23
Stensdal Komplementar ApS	Rødovre	100,00%	100,00%	354	128
Agnitio A/S ¹¹⁾	København	94,81%	94,81%	17.341	-3.322
Anthill Agency A/S ¹²⁾	København	0,00%	0,00%	0	-4.701
				<u>327.593</u>	<u>-3.563</u>
Afskrivning på koncerngoodwill					-1.384
Resultat af kapitalandele				<u>327.593</u>	<u>-4.947</u>

9 KAPITALANDELE I TILKNYTTET SELSKABER (fortsat)

1) Stensdal Family Holding ApS er stiftet i regnskabsåret.

Stensdal Family Holding ApS har i regnskabsåret erhvervet følgende datterselskaber:

Byudviklingsselskabet Favrholt A/S - ejerandel 93,58%

SG 1 ApS - ejerandel 100%

Anthill Agency A/S - ejerandel 100%

Herudover har selskabet erhvervet følgende kapitalandele i associerede selskaber:

Parkzone A/S - ejerandel 50%

Extenso Inkasso ApS - ejerandel 33,3%

2) Stensdal Ejendomme A/S har følgende datterselskaber, der alle er 100% ejede:

Stensdal Tempovej 27-29 ApS.

Stensdal Valhøjs Alle 174-176 K/S.

Stensdal Mårkærvej 2 ApS.

Stensdal Dybendalsvænget 3 ApS.

Stensdal Vallensbækvej 18 ApS.

Stensdal Vallensbækvej 45 ApS (selskabet er stiftet i regnskabsåret)

Stensdal Vallensbækvej 47 ApS.

Stensdal Virkeholm 3 ApS

Stensdal Gladsaxevej 342 ApS (selskabet er stiftet i regnskabsåret).

Stensdal Oliefabriksvej 57-61 ApS (selskabet er i regnskabsåret erhvervet fra Stensdal Group A/S og navneændret fra Fænø Sund ApS. Selskabet har i regnskabsåret solgt sine datterselskaber Fænø Sund Ejendomme ApS og Sund & Skov A/S til Stensdal Group A/S).

SG Ejendomme ApS.

Erhvervsark Himmerland ApS.

K/S Fredericia Megacentrum.

K/S Højmoseshus.

FN Park Ejendomme K/S (Selskabet er i regnskabsåret erhvervet fra Stensdal Group A/S).

3) Byudviklingsselskabet Favrholt A/S er i regnskabsåret solgt til Stensdal Family Holding ApS.

4) Fænø Sund ApS har i regnskabsåret solgt sine datterselskaber Fænø Sund Ejendomme ApS og Sund & Skov A/S til Stensdal Group A/S.

Selskabet er i regnskabsåret solgt til Stensdal Ejendomme A/S.

5) Fænø Sund Ejendomme ApS er i regnskabsåret købt fra Fænø Sund ApS (nu Stensdal Oliefabriksvej 57-61 ApS).

6) FN Park Ejendomme K/S er i regnskabsåret solgt til Stensdal Ejendomme A/S.

7) Sund & Skov A/S er i året købt fra Fænø Sund

8) Nordic Development Group A/S har datterselskaberne, der alle er 100% ejede:

NDG Nordic Hills Bulgaria EOOD, Bulgarien

NDG Greece SA, Grækenland

NDG Kokkino Chorio No. 1 Ltd, Grækenland

Selskabet har i regnskabsåret solgt datterselskabet UAB Nordic Development Group LT, Litauen med tilhørende datterselskab UAB Nordic Development Group Panevezys.

9) SG 1 ApS er i regnskabsåret solgt til Stensdal Family Holding ApS.

10) Ebeltoft Strand A/S har i regnskabsåret solgt datterselskabet Ebeltoft Strand Lejlighedsudlejning ApS.

11) Agnitio A/S ejer 2,5% egne aktier, hvormed Stensdal Group A/S' ejerandel reelt udgør 94,81%.

Agnitio A/S har datterselskaberne:

Agnitio US Inc, Stamford, USA - ejerandel 100%

Agnitio Brasil, Ltda., Sao Paulo, Brasilien - ejerandel 99,9%

12) Selskabet er i regnskabsåret solgt til Stensdal Family Holding ApS.

Anthill Agency A/S har datterselskabet:

Anthill Agency GmbH, Freiburg, Tyskland, ejerandel 100%.

10 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Kostpris 01.10.	6.247	3.810	14.838	12.401
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	2.567	2.500	875	2.500
Regulering ved overgang til tilknyttede	0	-63	0	-63
Afgang af virksomheder	-3.914	0	-12.338	0
Kostpris 30.09.	4.900	6.247	3.375	14.838
Op- og nedskrivninger 01.10.	19.933	13.148	19.933	13.148
Andel i årets resultat efter skat	8.912	6.906	8.912	6.906
Udbetalte udbytter	-20.965	0	-20.965	0
Regulering ved overgang til tilknyttede	0	-121	0	-121
Op- og nedskrivninger i året	-1.947	0	-1.947	0
Årets afskrivning goodwill	0	0	0	0
Egenkapitalposter	6	0	6	0
Årets tilbageførsel af op- og nedskrivninger	-8.399	0	-7.770	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	-2.460	19.933	-1.831	19.933
Regnskabsmæssig værdi 30.09	2.440	26.180	1.544	34.771

Moderselskabets associerede virksomheder består af følgende:

	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Værdi af kapitalandel t.DKK	Resultatandel t.DKK
Parkzone A/S ¹⁾	Rødovre	0,00%	0,00%	0	-856
Extenso Inkasso ApS ²⁾	Rødovre	0,00%	0,00%	0	16
Cura Management A/S ³⁾	Gentofte	40,00%	40,00%	0	0
Iversen & Alsted ApS	Ribe	16,67%	16,67%	669	173
Tetris A/S ⁴⁾	København	0,00%	0,00%	0	9.579
Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S ⁵⁾	Ebeltoft	33,33%	33,33%	250	0
Kadeau København og Bornholm ApS ⁶⁾	København	6,25%	6,25%	625	0
Kantinen Adelgade ApS ⁷⁾	København	25,00%	25,00%	0	0
Indgår i moderselskabet med				1.544	8.912

Herudover indgår yderligere i koncernens associerede virksomheder:

Parkzone A/S ¹⁾	Rødovre	50,0%	50,0%	794	0
Extenso Inkasso ApS ²⁾	Rødovre	33,3%	33,3%	102	0
Indgår i koncernen med				2.440	8.912

1) Kapitalandel i Parkzone A/S er i regnskabsåret solgt til Stensdal Family Holding ApS.

2) Kapitalandel i Extenso Inkasso ApS er i regnskabsåret solgt til Stensdal Family Holding ApS.

3) Kapitalandel i Cura Management ApS er i regnskabsåret nedskrevet til DKK 0.

4) Kapitalandel i Tetris er afhændet i regnskabsåret.

5) Kapitalandel i Langhoff & Juul Strandhotel A/S er erhvervet i regnskabsåret.

Selskabet har endvidere erhvervet 100% af selskabet Ebeltoft Strand Lejlighedsudlejning ApS.

6) Kapitalandel i Kadeau København og Bornholm ApS er erhvervet i regnskabsåret.

7) Kapitalandel i Kantinen Adelgade ApS er erhvervet i regnskabsåret.

11 LÅNEAFTALER

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Låneaftaler 01.10.	875	0	875	0
Tilgang i året	2.000	875	16.937	875
Afgang i året	-292	0	-292	0
Låneaftaler 30.09.	<u>2.583</u>	<u>875</u>	<u>17.520</u>	<u>875</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	0	0	0	0
Opskrivning i året	0	0	0	0
Nedskrivning i året	0	0	0	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>2.583</u>	<u>875</u>	<u>17.520</u>	<u>875</u>

12 PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, vedrører modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

13 AKTIEKAPITAL

	Moderselskab	
	2018/19	2017/18
Aktiekapital 01.10.	1.000	1.000
Aktiekapital 30.09.	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

Selskabskapitalen er opdelt i 1.000 kapitalandele á kr. 1.000. Kapitalandelene er ikke opdelt i klasser. Der er ikke tilknyttet særlige rettigheder til kapitalandelene.

14 UDSKUDT SKAT

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Udskudt skat 01.10.2018	-16.615	-3.293	2.991	2.949
Skat af årets resultat	-898	-16.905	-1.052	559
Skat vedrørende solgte projekter og selskaber	0	3.583	0	0
Anvendt underskud i sambeskattet koncern	1.126	0	-504	-517
Udskudt skat 30.09.2019	<u>-16.387</u>	<u>-16.615</u>	<u>1.435</u>	<u>2.991</u>

Selskabets ledelse har lavet et estimat over de skattemæssige resultater for de kommende år, fordelt på koncernens selskaber og baseret på den forventede udvikling i investeringsejendomme, udviklingsprojekter og selskabernes primære drift i øvrigt. Efter ledelsens vurdering vil underskuddene efter de nugældende muligheder for underskudsfræfrelse og sambeskatning kunne udnyttes i de udskudte skatteforpligtelser, der hviler på koncernens anlægsaktiver og den forventede indtjening.

15 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Langfristet gæld	347.446	313.959	0	0
Langfristet gæld forfalder til betaling således:				
Indenfor ét år fra balancedagen	17.863	13.585	0	0
Mellem et og fem år fra balancedagen	69.498	57.730	0	0
Efter fem år fra balancedagen	260.085	242.644	0	0
	347.446	313.959	0	0
Langfristet gæld er indregnet således i balancen:				
Kortfristede forpligtelser	17.863	13.585	0	0
Langfristede forpligtelser	329.583	300.374	0	0

16 EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

To af koncernens selskaber har verserende skattesager, som på statusdagen kan opgøres til i alt t.DKK 1.391. Det er ledelsens opfattelse, at retssagerne ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabernes finansielle stilling.

I koncernen er der indgået ekstern lejeaftale vedrørende et lejemål. Lejemålet er indgået med start i december 2018 og er uopsigeligt i 3 år. Den samlede lejeforpligtelse for regnskabsåret 2019/20 udgør t.DKK 1.511.

17 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Moderselskabet har direkte eller indirekte kautioneret for dattervirksomheders engagementer med pengeinstitutter. Gælden som moderselskabet har kautioneret for udgør samlet t.DKK 84.279 pr. 30.09.2019. Herudover har moderselskabet kautioneret for garantiramme stor t.DKK 10.000 stillet af garantiselskab. Pr. 30.09.2019 er t.DKK 1.000 af garantirammen udnyttet.

Koncernens prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2018 t.DKK 587.870.

Til sikkerhed for koncernselskabers engagement med pengeinstitut er der givet virksomhedspant på t.DKK 27.000 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, varelager, andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 30.364

Til sikkerhed for koncernselskabers engagement med pengeinstitut er pantsat ejerpanterbreve på t.DKK 3.000 med pant i immaterielle aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 17.894.

Til sikkerhed for moderselskabets og visse datterselskabers engagement med pengeinstitutter t.DKK 98.443, er pantsat ejerpanterbreve for i alt t.DKK 137.228 samt skadesløsbreve store i alt t.DKK 147.550. Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme/projekter udgør t.DKK 447.086.

Til sikkerhed for moderselskabets og visse datterselskabers engagement med pengeinstitutter, t.DKK 33.371, er pantsat depoter indeholdende unoterede aktier i tilknyttede selskaber med en værdi på t.DKK 19.921 samt pant i tilgodehavender i tilknyttede selskaber med en værdi på t.DKK 1.625.

18 NÆRTSTÅENDE PARTER

Følgende parter har kontrol over Stensdal Group A/S:

Navn	Hjemsted	Grundlag for kontrol
Søren Stensdal	København	Hovedaktionær i Stensdal Group A/S

For oversigt over tilknyttede og associerede virksomheder henvises til organisationsdiagrammet, samt note 9 og 10.

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

19 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL, PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Koncern	
	2018/19	2017/18
Ændring i varebeholdning, projektejendomme	-6	22.823
Ændring i igangværende arbejder	-346	50.640
Ændring i tilgodehavender	8.477	4.707
Ændring i leverandørgæld m.v.	-5.548	-12.685
Anden driftsafledt gæld	-8.662	-14.914
	<u>-6.085</u>	<u>50.571</u>

20 AKTIONÆRFORHOLD

Stensdal Group A/S har registreret følgende aktionærer med mindst 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

* Søren Stensdal, Galionsvej 72, 1437 København K

stensdalgroup

vi tager ikke den gode service for givet.
Men det kommer du til!



#lejherleynu

Se ledige lejemål på stensdal.dk
og følg os på de sociale medier.

stensdalgroup

Vallensbækvej 47 - 2605 Brøndby

stensdal.dk [#stensdalgroup](https://www.instagram.com/stensdalgroup) [@stensdalgroup](https://www.facebook.com/stensdalgroup)