



# stensdalgroup

ÅRSRAPPORT 2015/16  
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

GODKENDT PÅ SELSKABETS  
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Rødovre, den 26. januar 2017



Søren Stensdal, Dirigent

## SELSKABSINFORMATION

### Navn

Stensdal Group A/S

### Adresse

Valhøjs Alle 174-176  
DK-2610 Rødovre

Telefon (+45) 33 11 00 24  
E-mail [info@stensdal.dk](mailto:info@stensdal.dk)  
Web-site [www.stensdal.dk](http://www.stensdal.dk)

### CVR.nr.

1023 8889

### Regnskabsår

01.10. – 30.09.

### Direktion

Søren Stensdal

### Bestyrelse

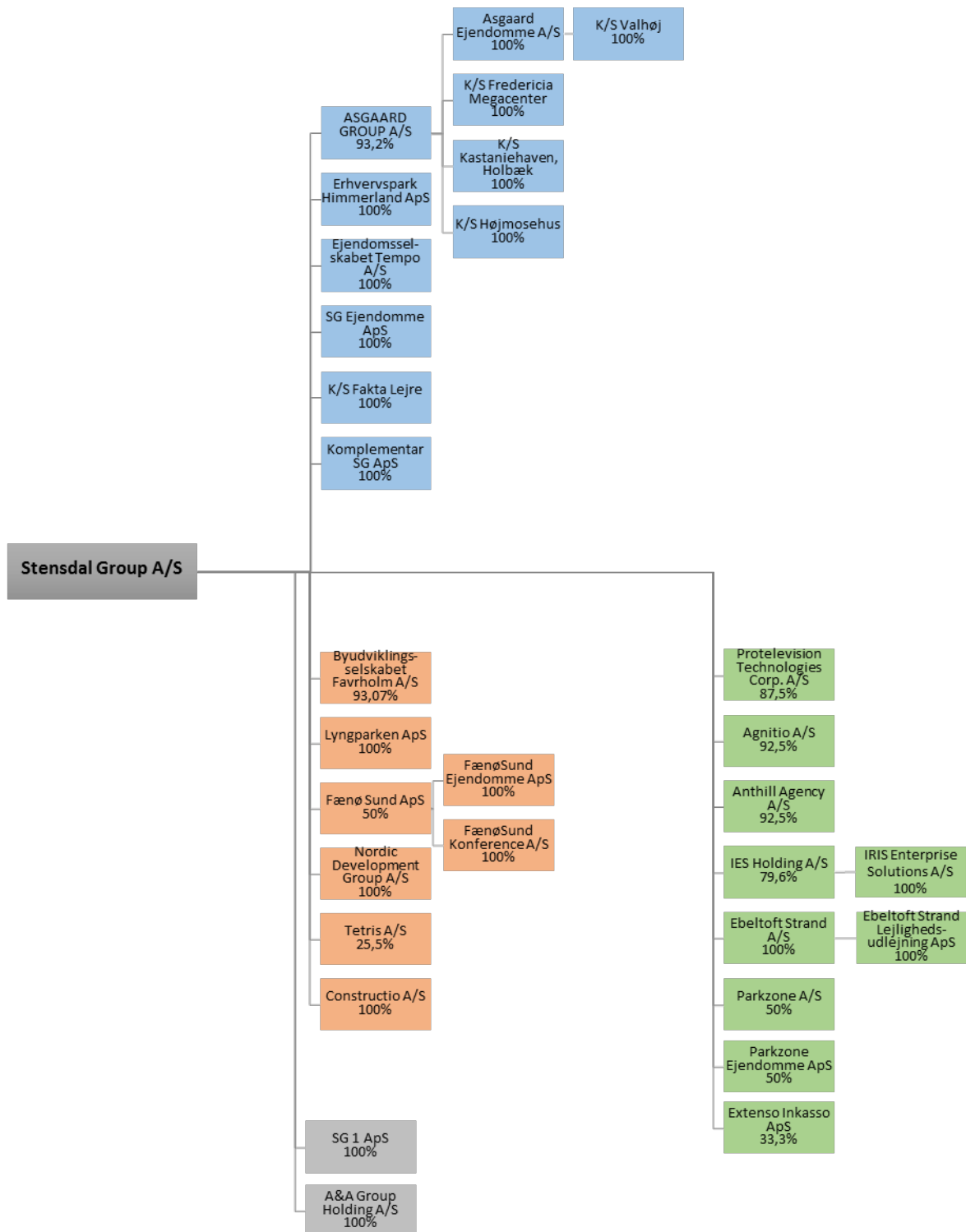
Kaare Lund Stensdal, formand  
Søren Stensdal  
Marianne Depping

### Revision

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernoversigt	4
Beskrivelse af udvalgte selskaber	5
Koncernens hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Ledelsespåtegning	12
Den uafhængige revisors erklæringer	13
Resultatopgørelse for koncern og moderselskab	15
Balance for koncern og moderselskab	16
Egenkapitalopgørelse for koncern og moderselskab	18
Pengestrømsopgørelse for koncern	19
Anvendt regnskabspraksis	20
Usikkerhed ved indregning og måling	25
Noter til moderselskabet og koncernen	26





Ejendomsinvestering

Ejendomsudvikling

Private Equity

Ikke aktive selskaber

### TILKNYTTEDE SELSKABER:



#### **ASGAARD GROUP A/S**

CVR.nr. 4431 8415  
[www.asgaardgroup.com](http://www.asgaardgroup.com)

#### **Formål / aktivitet**

ASGAARD GROUP er et velkonsolideret og dynamisk ejendomsselskab, med en portefølje af primært erhvervs-ejendomme, hovedsagelig koncentreret omkring København.

ASGAARD GROUP ejer mere end 30.000 m<sup>2</sup> investeringsejendomme.



#### **Agnitio A/S**

CVR.nr. 2604 2925  
[www.agnitio.com](http://www.agnitio.com)

#### **Formål / aktivitet**

Agnitio A/S er et softwarehus, der udvikler og sælger CLM (Closed Loop Marketing) systemer hovedsageligt til Pharma- og Medicovirksomheder internationalt. Selskabet har udviklingsafdelinger i Danmark og Ukraine. Selskabet har etableret egne salgskontorer i USA, Brasilien, Kina, Japan, Tyskland og Frankrig.



#### **Anthill Agency A/S**

CVR.nr. 3446 6513  
[www.anthillagency.com](http://www.anthillagency.com)

#### **Formål / aktivitet**

Anthill Agency A/S er blandt verdens førende digitale reklamebureauer, med speciale i Pharma- og Medico-industrien. Anthill Agency A/S har kontorer i Danmark, Tyskland, Brasilien og USA.



#### **Byudviklingsselskabet Favrholm A/S**

CVR.nr. 3524 0578  
[www.favrholm.city](http://www.favrholm.city)

#### **Formål / aktivitet**

Byudviklingsselskabet Favrholm A/S kontrollerer byggeretter på forventet minimum 125.000 m<sup>2</sup> 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 masterplan for Favrholm City og efterfølgende lokalplaner.



**ProTelevision Technologies Corp. A/S**  
CVR.nr. 2681 4596  
[www.protelevision.com](http://www.protelevision.com)

### Formål / aktivitet

ProTelevision Technologies Corp. A/S, der er en højteknologisk udviklings- og produktionsvirksomhed, er leverandør af digitalt signalbehandlingsudstyr og teknologi til transmission af digitale broadcasting signaler. Virksomhedens produkter er bredt anerkendt som værende teknologisk førende og afsætningen er 99 % eksport.



**IRIS Enterprise Solutions A/S**  
CVR.nr. 3448 2683  
[www.irises.eu](http://www.irises.eu)

### Formål / aktivitet

IRIS Enterprise Solutions A/S er et softwarehus, der udvikler og sælger et dokumenthåndteringssystem, herunder work-flow for indkommende fakturaer, med direkte integration til virksomhedens øvrige IT-systemer (ERP m.v.)



**Ebeltoft Strand A/S**  
CVR.nr. 7327 8910  
[www.ebeltoftstrand.dk](http://www.ebeltoftstrand.dk)

### Formål / aktivitet

Selskabet driver kursus-, hotel og kongresvirksomhed fra en smuk og markant ejendom, tegnet af Friis og Moltke, med en unik beliggenhed i første række til vandet i Ebeltoft. Hotelværelserne er under udvikling og ombygning til ferielejligheder.

### ASSOCIEREDE SELSKABER:



**Tetris A/S**  
CVR.nr. 3185 2765  
[www.tetris.as](http://www.tetris.as)

#### Formål / aktivitet

Tetris er en dynamisk og kompetent ejendomsudviklingsvirksomhed, med fokus på København. Selskabet udvikler og opfører boliger og erhvervsjendomme og blandt væsentlige igangværende projekter kan nævnes: Skovkvarteret i Ørestaden, som består af 65 rækkehuse og 110 lejligheder. I Tetris-koncernen indgår desuden Rasmus Friis A/S, der er hovedentreprenør, bl.a. på en del af Tetris egne projekter, samt Jacob Kornum Arkitekter ApS.



**ParkZone A/S**  
CVR.nr. 2739 6682  
[www.parkzone.dk](http://www.parkzone.dk)

#### Formål / aktivitet

Selskabet driver virksomhed i forbindelse med parkering og parkeringskontrol, med aktiviteter i hele Danmark og er blandt landets største private parkeringsselskaber.

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
<b>Hovedtal (i t.DKK)</b>					
Nettoomsætning	228.458	100.731	120.286	112.197	121.158
Bruttoresultat	86.931	57.027	52.671	62.317	71.709
Resultat af primær drift (EBIT)	5.469	50.272	-6.111	23.966	-11.766
Resultat af finansielle poster	-13.406	-7.732	-23.254	-4.614	-6.212
Årets resultat	23.292	52.326	-33.960	4.095	-4.907
Andel af årets resultat der tilfalder moderselskabets aktionærer	24.727	54.041	-30.871	7.222	4.013
Egenkapital	190.664	167.366	126.026	163.333	156.548
Minoriteters andel af egenkapital	8.940	7.873	28.195	36.208	36.368
Balancesum	634.757	522.155	505.921	518.493	516.164
Pengestrømme fra driften	-31.245	-33.833	23.042	-25.397	-5.620
Pengestrømme fra investeringer	-83.222	-77.728	-19.743	-2.951	-826
Heraf investering i materielle aktiver	-7.946	-5.486	-17.573	-9.599	-3.740
Pengestrømme fra finansiering	144.221	-2.342	22.953	-3.698	6.044
Pengestrømme i alt	29.754	41.553	26.252	-32.046	-402
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	98	61	58	69	90
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin	38,05%	56,61%	43,79%	55,54%	59,19%
Overskudsgrad	2,39%	49,90%	-5,08%	21,36%	-9,71%
Egenkapitalforrentning	14,71%	35,69%	-24,04%	2,56%	-3,09%
Soliditet	30,04%	32,05%	24,91%	31,50%	30,33%

**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 (%)	$\frac{\text{Egenkapital i alt}}{\text{Samlede aktiver}}$



## Hovedaktiviteter

Stensdal Group A/S' hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering, finansiering, handel med fast ejendom og handel i øvrigt samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

## Udviklingen i selskabet henholdsvis koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

- Et overskud efter skat på koncernbasis på m.DKK 23,3.
- Moderselskabets andel af resultatet udgør m.DKK 24,7.
- Resultatet sammensætter sig naturligvis dels af de løbende driftsresultater, men er i året tillige påvirket, primært negativt, af poster af engangskaraktter. Væsentligste negative påvirkning af engangskaraktter er netto nedskrivning af investeringsejendomme i forbindelse med forøget tomgang (m.DKK 1,9), kurstab på porteføljeaktier (m.DKK 2,3) og kurstab på prioritetsgæld, i forbindelse med omlægning og indfrielse heraf (m.DKK 1,0). Væsentligste positive påvirkning af engangskaraktter hidrører fra en mindre gevinst ved salget af aktiverne i restaurant M/S Amerika.
- Det stærke fokus på udvikling af porteføljeselskaberne uden for ejendomssektoren er fastholdt og i løbet af regnskabsåret, har vi erhvervet yderligere andele i Agnitio A/S og Anthill Agency A/S, hvor vi nu i begge virksomheder er dominerende hovedaktionær, med +90 % ejerandel.
- Særligt Agnitio A/S, Anthill Agency A/S, Tetris A/S og Parkzone A/S udvikler sig særdeles positivt, men generelt er der betydeligt forbedrede resultater i de fleste porteføljeselskaber, idet dog ProTelevision Technologies Corp. A/S har performeret væsentligt under budget
- ProTelevision Technologies Corp. A/S bidrager igen i året med et tab, selv om omsætningen er forøget i forhold til året før. Virksomheden viser på en lang række områder positive takter og har forøget sin globale markedsandel, markedet er i bedring, men stadig i en tidlig fase. Der budgetteres med et væsentlig forbedret, men fortsat negativt resultat i regnskabsåret 2016/17.
- Koncernens portefølje af investeringsejendomme udviser i året blandede resultater, idet en forøgelse af tomgangen i 2 af koncernens erhvervsejendomme og den deraf følgende nedskrivning af værdien heraf, ikke har kunnet opvejes af værdistigninger på andre ejendomme, hvor udlejningsgraden er væsentlig forbedret. Det medfører et samlet negativt resultatbidrag fra koncernens investeringsejendomme.
- Koncernens aktiviteter inden for ejendomsudvikling udvikler sig positivt og der forventes et meget betydeligt resultatbidrag her fra i de kommende år. I regnskabsåret 2015/16, er solgt 92 enheder ud af 121 i Fænø Sund ApS-koncernen, hvilket har bidraget væsentligt positivt til koncernens resultat.
- Koncernresultatet efter skat for 2016/17 forventes at udgøre i størrelsesordenen m.DKK 20-30, før evt. værdireguleringer.

Koncernen har i 2015/16 realiseret en omsætning på m.DKK 228,5 (2014/15: m.DKK 100,7) og et resultat af primær drift på m.DKK 6,9 (2014/15: m.DKK 50,3). Årets resultat efter skat for koncernen udgør m.DKK 23,3 (2014/15: m.DKK 52,3), hvilket er tilfredsstillende og på niveau med sidste års forventning på m.DKK 20-25. Året før var positivt påvirket af en éngangsgevinst ved salget af Lightyears A/S.

Moderselskabets andel af resultatet udgør m.DKK 24,7 (2014/15: m.DKK 54,0).

Regnskabsåret 2015/16 har været præget af en forøget aktivitet på ejendomsmarkedet, set i forhold til de seneste år. Driften af koncernens investeringsejendomme bidrager positivt. Efter - netto - negative dagsværdireguleringer af ejendomme, er det samlede bidrag negativt. Der er dog tale om engangsreguleringer, som – alt andet lige – vil genvindes, når lokalerne genudlejes. Vi har i året haft et stærkt forøget aktivitetsniveau relateret til ombygning, modernisering og udvikling af vores bestående ejendomsportefølje, bl.a. naturligvis affødt af den betydelige tomgang – dette har allerede i det forløbne regnskabsår medført adskillige betydende udlejninger. Allerede på baggrund af udlejninger der er gennemført i Q1 2016/17, er det givet at året vil bringe os en markant forbedret udlejningsgrad. Hertil kommer meget positive forhandlinger om flere betydende lejemaal.

ASGAARD GROUP A/S har i løbet af året afsluttet sidste etape på 16 ud af 40 lejligheder i projektet Kastaniehaven, Holbæk. Byggeriet er afleveret medio november 2015 og er fuldt udlejet. Samlet er lejeindtægterne i ASGAARD-koncernens erhvervsejendomme reduceret som følge af tomgang, selv om der også i det forløbne år er gennemført pæne nyudlejninger.

Stensdal Group A/S har anvendt væsentlige ressourcer inden for ejendomsudvikling, bl.a. er der – via ejerskabet af 50 % af Fænø Sund ApS – omdannet et større feriecenter i Middelfart, der er udstykket i ejerlejligheder og renoveret. I regnskabsåret er solgt 92 ud af 121 boliger og de resterende forventes solgt i det kommende regnskabsår.

Igennem selskabet Lyngparken ApS, ejer vi en ejendom i Lyngby, hvor der i det forløbne regnskabsår er udarbejdet en lokalplan til 32 rækkehuse. Den hidtidige bygning er nedrevet og efter modtagelse af byggetilladelse, er opførelsen påbegyndt i december 2016.

Koncernens øvrige aktiviteter og segmenter, har overordnet klaret sig godt i regnskabsåret og har med enkelte undtagelser levet op til forventningerne for året, hvor såvel omsætning som resultater i flere af selskaberne har udviklet sig markant positivt i forhold til året før.

ProTelevision Technologies Corp. A/S har, som ovenfor nævnt, resultatmæssigt skuffet i indeværende regnskabsår. Der budgetteres med et forbedret, men stadig negativt resultat i regnskabsåret 2016/17.

Agnitio A/S oplevede som forventet en positiv udvikling i 2015/16, med lidt højere resultat end forventet, men med lavere vækstrater end forventet, hvilket primært skyldes en senere styrkelse af selskabets kommercielle team, end forventet. For regnskabsåret 2016/17 budgetteres med en omsætningsforøgelse på software og softwarerelaterede ydelser og et yderligere forbedret resultat.

Anthill Agency A/S har haft et konsolideringsår, men den gode underliggende forretningsudvikling, som vi oplevede i forrige regnskabsår, er fuldstændig intakt. Der er opnået et tilfredsstillende resultat, dog væsentligt under det budgetterede niveau. Såvel omsætning som resultat forventes at vokse betydeligt i 2016/17.

Ebeltoft Strand A/S oplever, at det fortsat er svært at opnå positive driftsresultater. I erkendelse heraf, omlægges hele den hidtidige drift nu til henholdsvis selskaber og konferencer. De resterende værelser er i november 2016 påbegyndt ombygget til 27 ét og to-værelses lejligheder, hvoraf 15 vil være færdige i april 2017. De øvrige ombygges efter højsæsonen 2017.

IRIS Enterprise Solutions A/S har bidraget med et marginalt underskud i 2015/16. Selskabet forventes at bidrage positivt i regnskabsåret 2016/17. Efter regnskabsårets udløb, har Stensdal Group A/S erhvervet alle udestående aktier i IES Holding A/S som er 100% ejer af IRIS Enterprise Solutions A/S.

ParkZone A/S har også i år realiseret en meget betydelig vækst (25+ %) i omsætningen og har som forventet opnået et tilfredsstillende overskud. Selskabet har oplevet en meget stærk organisk vækst. Vi forventer at øge omsætningen med 25+ % i regnskabsåret 2016/17, hvor der ligeledes budgetteres med en betydelig forøgelse af selskabets resultat.

Tetris A/S oplever en stærk udvikling på alle fronter. Baseret på igangværende projekter, hvor á conto avancer indtægtsføres konservativt, er der stor sikkerhed for fortsat stærke resultater fra denne virksomhed.

Moderselskabets egenkapital udgør m.DKK 181,7 (2014/15: m.DKK 159,5) og koncernens egenkapital udgør (inkl. minoritetsinteresser) m.DKK 190,7 (2014/15: m.DKK 167,4).

Koncernen rummer meget store merværdier i forhold til den bogførte egenkapital, da alle ejendomsudviklingsaktiviteter er bogført enten til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, ligesom der praktisk taget ikke er optaget nogen regnskabsmæssig goodwill i porteføljeselskaberne. Ved realisation af porteføljeselskaber og ejendomsudviklingsprojekter i de kommende år, vil disse merværdier manifestere sig i en betydelig positiv driftspåvirkning og en væsentlig forøgelse af egenkapitalen.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden 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 % - 5,0%
Erhvervsnejendomme	6,0% - 10,0%

I henhold til koncernens anvendte regnskabsprincip indregnes tomme lejemål til skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25%.

Koncernens investeringsejendomme er i regnskabsåret netto værdireguleret med m.DKK -1,9.

### 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 at ville bidrage positivt i 2016/17.

Samlet budgetteres der i det kommende regnskabsår med et positivt resultat i niveauet m.DKK 20-30 efter skat, men før værdireguleringer af investeringsejendomme for Stensdal Group-koncernen.

Koncernens likvide råderum og belåningsmuligheder er på et sådant niveau, at der vil kunne skaffes finansiering til realisering de kommende års betydelige projektavancer.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 – 30.09.16 for Stensdal Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.15 – 30.09.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2017

### Direktionen



Søren Stensdal

### Bestyrelsen



Kaare Lund Stensdal  
Formand



Søren Stensdal



Marianne Depping

Til kapitalejerne i Stensdal Group A/S

## **PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Stensdal Group A/S for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for koncernens og selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, den 26. januar 2017

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor



# RESULTATOPGØRELSE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

## RESULTATOPGØRELSE

i t.DKK

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Nettoomsætning	1	228.458	100.731	550	87
Forbrug af vare- og projektbeholdning		-141.527	-43.704	-78	-16
Bruttoresultat		86.931	57.027	472	71
Andre driftsindtægter	2	14.798	70.373	0	68.086
Andre driftsomkostninger	3	-13.743	-27.436	-1.457	-722
Andre eksterne udgifter		-11.693	-10.129	-984	-955
Personaleudgifter	4	-59.358	-34.054	-1.385	-53
Af- og nedskrivninger	5	-11.466	-5.515	-86	-32
Resultat af primær drift (EBIT)		5.469	50.266	-3.440	66.395
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder:	12	0	0	-6.420	-17.783
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	13	32.512	5.344	32.488	5.344
Afskrivning på koncerngoodwill	9	-1.870	0	0	0
Finansielle indtægter	6	4.867	7.500	7.084	4.645
Finansielle omkostninger	7	-18.273	-15.268	-4.946	-4.975
Resultat før skat		22.705	47.842	24.766	53.626
Skat af årets resultat	8	587	4.484	-39	415
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>23.292</b>	<b>52.326</b>	<b>24.727</b>	<b>54.041</b>
Fordeling af årets resultat					
Moderselskabets aktionærer		24.727	54.041		
Minoritetsinteresser		-1.435	-1.715		
		<b>23.292</b>	<b>52.326</b>		
Resultatdisponering:					
Udbytte for regnskabsåret				50	50
Henlagt til nettoopskrivning efter den indre værdis metode				26.068	-11.521
Overført til næste år				-1.391	65.512
				<b>24.727</b>	<b>54.041</b>

## BALANCE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

### BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

i t.DKK

#### AKTIVER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Udviklingsomkostninger		20.156	1.503	0	0
Licenser		55	99	55	99
Goodwill		2.634	4.146	0	0
Koncerngoodwill		12.405	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	9	<u>35.250</u>	<u>5.748</u>	<u>55</u>	<u>99</u>
Domicilejendomme		40.755	35.090	0	0
Ombygning af lejede lokaler		113	0	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar m.v.		2.649	3.484	155	40
Forudbetaling vedrørende anlægsaktiver		0	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	10	<u>43.517</u>	<u>38.574</u>	<u>155</u>	<u>40</u>
Investeringsejendomme	11	<u>387.512</u>	<u>228.030</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12	0	0	211.458	168.690
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	33.981	14.621	42.573	23.213
Låneaftaler	14	0	171	5.386	8.171
Deposita		1.228	319	0	0
Udskudt skatteaktiv	15	6.311	11.708	2.940	3.208
Finansielle anlægsaktiver		<u>41.520</u>	<u>26.819</u>	<u>262.357</u>	<u>195.282</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>507.799</u>	<u>299.171</u>	<u>262.567</u>	<u>195.421</u>
Varebeholdninger	16	<u>77.332</u>	<u>161.459</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende udbytte		0	0	0	0
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		23.666	6.559	5	170
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	101	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	44.380	44.083
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		362	6.480	362	6.480
Tilgodehavende selskabsskat		32	0	0	0
Andre tilgodehavender		3.182	2.902	267	293
Periodeafgrænsningsposter		826	1.127	66	20
Tilgodehavender		<u>28.068</u>	<u>17.169</u>	<u>45.080</u>	<u>59.046</u>
Likvide beholdninger	17	<u>9.320</u>	<u>29.857</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>12.238</u>	<u>14.499</u>	<u>31</u>	<u>37</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>126.958</u>	<u>222.984</u>	<u>45.111</u>	<u>59.083</u>
<b>AKTIVER</b>		<u><b>634.757</b></u>	<u><b>522.155</b></u>	<u><b>307.678</b></u>	<u><b>254.504</b></u>

## BALANCE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

### BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

i t.DKK

#### PASSIVER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Aktiekapital	18	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	19	28.027	0	122.334	93.168
Overført resultat		152.647	158.449	58.340	65.281
Foreslået udbytte		50	50	50	50
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		<u>181.724</u>	<u>159.499</u>	<u>181.724</u>	<u>159.499</u>
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		8.940	7.873	0	0
Egenkapital i alt		<u>190.664</u>	<u>167.372</u>	<u>181.724</u>	<u>159.493</u>
Ansvarlige lån		<u>2.405</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ansvarlige lån i alt		<u>2.405</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensat vedrørende kapitalandele	12,13	0	677	28	677
Hensat til øvrige hensættelser		1.681	314	0	0
Hensatte forpligtelser		<u>1.681</u>	<u>991</u>	<u>28</u>	<u>677</u>
Kreditinstitutter og finansielle leasingforpligtelser	20	293.961	189.615	0	0
Andre langfristede gældsforpligtelser		3.310	3.504	3.310	3.504
Langfristede gældsforpligtelser		<u>297.271</u>	<u>193.119</u>	<u>3.310</u>	<u>3.504</u>
Kort del af langfristede gælds- og leasingforpligtelser	20	17.229	4.671	194	183
Kreditinstitutter		60.050	110.341	21.447	24.910
Leverandørgæld		9.787	10.565	7	2
Igangværende arbejder for fremmed regning		605	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	69.391	48.433
Gæld til associerede virksomheder		11.864	114	11.864	114
Anden gæld		36.954	34.449	19.713	17.188
Periodeafgrænsningsposter		6.247	533	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>142.736</u>	<u>160.673</u>	<u>122.616</u>	<u>90.830</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>442.412</u>	<u>353.792</u>	<u>125.926</u>	<u>94.334</u>
PASSIVER		<u>634.757</u>	<u>522.155</u>	<u>307.678</u>	<u>254.504</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	21				
Kontraktlige forpligtelser	22				
Nærtstående parter	23				
Noter udenfor henvisning	24-26				

# EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE

i t.DKK

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder- selskabets aktionærer	Minoritets- interes-ser
<b>Koncern</b>						
Egenkapital pr. 30.09.2014	1.000	0	96.831	0	97.831	28.195
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	0	42	0	42	0
Korrigeret egenkapital pr. 30.09.2014	1.000	0	96.873	0	97.873	28.195
Årets resultat	0	0	53.991	50	54.041	-1.715
Årets egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder	0	0	31	0	31	0
Tilgang af minoriteter	0	0	0	0	0	440
Afgang af minoriteter	0	0	0	0	0	-12
Kursregulering valuta	0	0	-15	0	-15	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	-896
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0	-245
Salg af aktier	0	0	0	0	0	-1.832
Salg af egne aktier i datterselskaber	0	0	4.355	0	4.355	282
Køb af egne aktier i datterselskaber	0	0	-320	0	-320	-21
Forskydning ejerforhold	0	0	3.534	0	3.534	-16.510
Kontantindskud fra minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	187
Egenkapital pr. 30.09.2015	1.000	0	158.449	50	159.499	7.873
Årets resultat	0	32.407	-7.730	50	24.727	-1.435
Året egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder	0	0	0	0	0	1.094
Årets egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder	0	12.196	-12.196	0	0	0
Tilgang af minoriteter	0	0	0	0	0	235
Afgang af minoriteter	0	0	0	0	0	396
Kursregulering valuta	0	0	157	0	157	0
Udbetalt udbytte	0	-7.638	7.638	-50	-50	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0	0
Salg af aktier	0	0	0	0	0	0
Salg af egne aktier i datterselskaber	0	0	0	0	0	0
Køb af egne aktier i datterselskaber	0	0	-1.155	0	-1.155	-16
Forskydning ejerforhold	0	0	-1.454	0	-1.454	265
Kontantindskud fra minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	528
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger	0	-8.938	8.938	0	0	0
Egenkapital pr. 30.09.2016	1.000	28.027	152.647	50	181.724	8.940
<b>Moderselskab</b>						
Egenkapital pr. 30.09.2014	1.000	120.783	-23.952	0	97.831	
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	0	42	0	42	
Korrigeret egenkapital pr. 30.09.2014	1.000	120.783	-23.910	0	97.873	
Årets resultat	0	-11.521	65.512	50	54.041	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder	0	6.792	793	0	7.585	
Udbetalt udbytte	0	-8.338	8.338	0	0	
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger	0	-14.548	14.548	0	0	
Egenkapital pr. 30.09.2015	1.000	93.168	65.281	50	159.499	
Årets resultat	0	26.068	-1.391	50	24.727	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder	0	10.736	-13.188	0	-2.452	
Udbetalt udbytte	0	-7.638	7.638	-50	-50	
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger	0	0	0	0	0	
Egenkapital pr. 30.09.2016	1.000	122.334	58.340	50	181.724	

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

i t.DKK

	Koncern	
Note	2015/16	2014/15
Resultat af primær drift (EBIT)	6.925	50.266
Af- og nedskrivninger	11.466	5.515
Værdireguleringer i investeringsjendomme	1.908	25.381
Nedskrivning projektejendomme	0	0
Reguleringer	-3.384	-69.891
Ændring i driftskapital	25	-34.744
Pengestrømme fra primær drift	-18.013	-23.473
Finansielle poster, netto	-13.232	-10.360
Betalt selskabsskat	0	0
Pengestrømme fra drift	-31.245	-33.833
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-20.674	-235
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.946	-5.486
Salg af materielle anlægsaktiver	2.916	4.036
Forudbetaling af materielle anlægsaktiver	0	0
Køb af investeringsjendomme	-55.661	-4.025
Salg af investeringsjendomme	0	3.116
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.857	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	80.322
Pengestrømme fra investeringer	-83.222	77.728
Udbetalt udbytte	-50	-896
Køb af egne aktier i datterselskaber	-1.230	-320
Modtagne udbytter	7.638	1.138
Mellemregning med associerede virksomheder	17.869	-8.183
Tilgang af minoritetsinteresser	884	187
Tilgang af langfristet gæld netto	123.781	10.207
Afdrag på langfristet gæld	-4.671	-4.475
Pengestrømme fra finansiering	144.221	-2.342
Årets ændring i likvider	29.754	41.553
Likvide midler, primo	-80.484	-122.037
Likvide midler, ultimo	-50.730	-80.484
-----		
Likvide midler	9.320	29.857
Kortfristet bankgæld	-60.050	-110.341
Likvide midler, ultimo	-50.730	-80.484

## GENERELT

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.

Selskabet har for regnskabsåret 2015/16 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven.

- Ændring i anvendt regnskabspraksis til amortiseret kostpris. Gældsforpligtelser er tidligere indregnet til dagsværdi.

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "ændring i anvendt regnskabspraksis".

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser blev tidligere indregnet til dagsværdi, hvilket ændres til indregning til amortiseret kostpris. Sammenligningstal for 2014/15 er tilrettet.

Den samlede virkning af praksisændringen, udgør en mindskelse af resultatet for 2015/16 med t.DKK 6, mens sidste års resultat er mindsket med t.DKK 36. Balancesummen er uændret og egenkapitalen pr. 30.09.16 er uændret mens egenkapitalen pr. 30.09.15 er forøget med t.DKK 6.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 erhvervelsestidspunktet, 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 erhvervelsestidspunktet 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 den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, særskilt.

### **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.

### **AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### **RESULTATOPGØRELSE**

#### **Nettoomsætning**

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

## Afskrivninger

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

	<u>Brugstid</u>
Licenser	7 år
Goodwill og koncerngoodwill	5-10 år
Aktiverede udviklingsprojekter	2-20 år
Domicilejendomme	33-50 år
Ombygning af lejede lokaler	10 år
Produktionsanlæg og maskiner	2-10 år
Driftsmateriel og inventar	3-8 år

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.

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. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssigt ejede andel 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 den højeste værdi af nettosalgspris og 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 nettorealisationspris, 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 tabsrisici 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

### **SEGMENTOPLYSNINGER**

Der gives oplysninger på forretningssegmenter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden 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% - 5,0%
Erhvervs ejendomme	6,0% - 10,0%

I henhold til koncernens anvendte regnskabsprincip indregnes tomme lejemål til skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25%.

Koncernens investeringsejendomme er i regnskabsåret netto værdireguleret med m.DKK -1,9.

NOTEOVERSIGT:

1. Nettoomsætning
2. Andre driftsindtægter
3. Andre driftsomkostninger
4. Personalemkostninger
5. Af- og nedskrivninger
6. Finansielle indtægter
7. Finansielle omkostninger
8. Skat af årets resultat
9. Immaterielle anlægsaktiver
10. Materielle anlægsaktiver
11. Investeringsejendomme
12. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
13. Kapitalandele i associerede virksomheder
14. Låneaftaler
15. Udskudt skat
16. Varebeholdninger
17. Likvide beholdninger
18. Aktiekapital
19. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
20. Gæld til kreditinstitutter og finansielle leasingforpligtelser
21. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
22. Kontraktlige forpligtelser
23. Nærtstående parter
24. Ændring i driftskapital
25. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
26. Aktionærforhold



1 NETTOOMSÆTNING

*Forretningsmæssige segmenter*

Koncernens aktiviteter er opdelt i tre primære forretningsmæssige segmenter. Aktiviteterne i de tre segmenter er som følger:

Ejendomsudvikling	Udvikling af bolig-, detail-, kontor- og logistikejendomme til salg
Investerings ejendomme	Udlejning af lejemål i investerings- og domicilejendomme
Private Equity	Udvikling af virksomheder

Nettoomsætningen fordeler sig på de tre segmenter som følger:

	Koncern		Morderselskabet	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
<i>Forretningsmæssige segmenter</i>				
Ejendomsudvikling	110.173	6.010	0	0
Investerings ejendomme	18.091	18.601	0	0
Private Equity	92.177	72.462	0	0
Øvrige aktiviteter	8.017	3.658	550	87
	<u>228.458</u>	<u>100.731</u>	<u>550</u>	<u>87</u>
<i>Geografiske segmenter</i>				
Omsætning indland	156.293	59.141	550	87
Omsætning EU	56.859	27.083	0	0
Omsætning udenfor EU	15.306	14.507	0	0
	<u>228.458</u>	<u>100.731</u>	<u>550</u>	<u>87</u>

2 ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

	Koncern		Morderselskabet	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.146	1.333	0	0
Gevinst ved udstykning af ferielejligheder	1.012	885	0	0
Avance ved salg af anlægsaktiver	2.291	69	0	0
Gevinst ved salg af kapitalandele	0	67.414	0	67.414
Tilbageført hensættelse til tab på debitorer	99	0	0	0
Tilbageført hensættelse vedr. garantiforpligtelser	0	672	0	672
Modtaget gælds eftergivelse	1.250	0	0	0
	<u>14.798</u>	<u>70.373</u>	<u>0</u>	<u>68.086</u>

3 ANDRE DRIFTSOMKOSTNINGER

	Koncern		Morderselskabet	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.054	26.714	0	0
Tab v/salg af kapitalandele	1.457	0	1.457	0
Tab ved salg af anlægsaktiver	5	0	0	0
Nedskrivninger, låneaftaler	0	722	0	722
Hensættelse til tab på debitorer	31	0	0	0
Andre driftsudgifter (ekstraordinære)	196	0	0	0
	<u>13.743</u>	<u>27.436</u>	<u>1.457</u>	<u>722</u>

4 PERSONALEOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskabet	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Gager og honorarer	52.940	31.933	1.341	24
Pensionsbidrag og andre sociale udgifter	3.418	1.666	21	1
Personaleomkostninger i øvrigt	3.000	455	23	28
	<u>59.358</u>	<u>34.054</u>	<u>1.385</u>	<u>53</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>98</u>	<u>61</u>	<u>2</u>	<u>0</u>

*Vederlag til moderselskabets ledelse m.v.*

Direktion og bestyrelse i moderselskabet er ulønnede.

5 AF- OG NEDSKRIVNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Afskrivninger, immaterielle aktiver	8.050	2.130	43	32
Afskrivninger, materielle aktiver	3.416	3.385	43	0
	<u>11.466</u>	<u>5.515</u>	<u>86</u>	<u>32</u>

6 FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Renteindtægter af bankindeståender	0	66	0	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	2.273	1.323
Renteindtægter fra associerede virksomheder	4.801	3.266	4.801	3.266
Øvrige renteindtægter	28	45	10	1
Realiseret kursgevinst ved indfrielse af lån	36	0	0	0
Kursgevinst aktier	0	2.579	0	5
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	0	35	0	0
Kursgevinst valuta	0	1.459	0	0
Modtaget udbytte	1	0	0	0
Andre finansielle indtægter	0	50	0	50
	<u>4.867</u>	<u>7.500</u>	<u>7.084</u>	<u>4.645</u>

7 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moterselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Renteudgifter bankgæld	2.347	3.802	925	1.273
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	677	2.828
Renteudgifter finansielle leasingaftaler	0	4	0	0
Renteudgifter prioritetsgæld	10.687	9.661	0	0
Øvrige renteudgifter	1.094	1.038	3.225	805
Aktiverede renter vedrørende projektejendomme	-551	0	0	0
Nedskrivning finansielle tilgodehavender	0	0	0	0
Kurstab ved indfrielse af lån	1.046	0	0	0
Kurstab aktier	2.260	59	6	0
Kurstab obligationer og optioner	0	0	0	0
Kurstab valuta	363	0	0	0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	0	70	0	0
Låneomkostninger	293	88	50	0
Garanti provision	8	1	0	0
Regulering markedsværdi finansielle instrumenter	530	298	0	0
Øvrige finansielle udgifter	195	247	63	69
	<u>18.272</u>	<u>15.268</u>	<u>4.946</u>	<u>4.975</u>

8 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moterselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Aktuel selskabsskat	0	0	0	0
Skat vedrørende tidligere år	-28	0	0	0
Regulering af udskudt skat vedrørende ændret selskabsskatteprocent	0	-1.205	0	-30
Ændring i udskudt skat	615	5.689	-39	445
	<u>587</u>	<u>4.484</u>	<u>-39</u>	<u>415</u>

9 IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Koncern			
	Udviklings- omkost- ninger	Licenser	Goodwill	Koncern- goodwill
Kostpris 01.10.2014	3.264	84	7.586	0
Tilgang	148	87	0	0
Overførsler	0	0	0	0
Afgang	-397	0	0	0
Kostpris 01.10.2015	3.015	171	7.586	0
Tilgang	6.832	0	0	13.842
Overførsel fra associerede selskaber	45.481	0	0	13.521
Afgang	0	0	-60	0
Kostpris 30.09.2016	55.328	171	7.526	27.363
Af- og nedskrivninger 01.10.2014	1.246	40	1.895	254
Overførsler	0	0	0	0
Årets afskrivninger	556	32	1.545	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	-290	0	0	-254
Af- og nedskrivninger 01.10.2015	1.512	72	3.440	0
Overførsel fra associerede selskaber	30.063	0	0	12.061
Årets afskrivninger	3.597	44	1.512	2.897
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	-60	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2016	35.172	116	4.892	14.958
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2015	1.503	99	4.146	0
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2016	20.156	55	2.634	12.405
	Moderselskab			
	Udviklings- omkost- ninger	Licenser	Goodwill	Koncern- goodwill
Kostpris 01.10.2014	0	84	0	0
Tilgang	0	87	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 01.10.2015	0	171	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Overførsel fra associerede selskaber	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 30.09.2016	0	171	0	0
Af- og nedskrivninger 01.10.2014	0	40	0	0
Årets afskrivninger	0	32	0	0
Af- og nedskrivninger 01.10.2015	0	72	0	0
Overførsel fra associerede selskaber	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	44	0	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2016	0	116	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2015	0	99	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2016	0	55	0	0

10 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Koncern				I alt
	Domicil- ejendomme	Ombygning af lejede lokaler	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar m.v.	Forud- betaling vedrørende anlægs- aktiver	
Kostpris 01.10.2014	17.365	1.295	18.075	291	37.026
Reg. Primo	0	0	38	0	38
Tilgang	3.692	0	1.794	0	5.486
Overførsel	19.450	0	0	0	19.450
Afgang	0	-1.295	-10.925	-291	-12.511
Kostpris 01.10.2015	40.507	0	8.982	0	49.489
Reg. Primo	0	0	0	0	0
Tilgang	6.696	0	1.115	0	7.811
Overførsel fra associerede selskaber	0	1.872	4.583	0	6.455
Afgang	0	0	-1.117	0	-1.117
Kostpris 30.09.2016	47.203	1.872	13.563	0	62.638
Opskrivninger 01.10.2014	0	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0	0
Opskrivninger 01.10.2015	0	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0	0
6Opskrivninger 30.09.2016	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 01.10.2014	4.614	80	12.284	0	16.978
Reg. Primo	0	0	38	0	38
Årets afskrivninger	803	290	2.289	0	3.382
Tilbageførsel ved afgang	0	-370	-9.113	0	-9.483
Af- og nedskrivninger 01.10.2015	5.417	0	5.498	0	10.915
Overførsel fra associerede selskaber	0	1.469	3.681	0	5.150
Årets afskrivninger	1.031	290	2.213	0	3.534
Tilbageførsel ved afgang	0	0	-478	0	-478
Af- og nedskrivninger 30.09.2016	6.448	1.759	10.914	0	19.121
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2015	35.090	0	3.484	0	38.574
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2016	40.755	113	2.649	0	43.517
Den offentlige kontantværdi udgør	<u>32.800</u>				

10 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT)

	Morderselskab				
	Domicil- ejendomme	Ombygning af lejede lokaler	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar m.v.	Forudbe- taling vedrø- rende an- lægsaktiver	I alt
Kostpris 01.10.2014	0	0	42	0	42
Tilgang	0	0	0	0	0
Afgang	0	0	-2	0	-2
Kostpris 01.10.2015	0	0	40	0	40
Tilgang	0	0	160	0	160
Afgang	0	0	-2	0	-2
Kostpris 30.09.2016	0	0	198	0	198
Af- og nedskrivninger 01.10.2014	0	0	2	0	2
Årets afskrivninger	0	0	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	-2	0	-2
Af- og nedskrivninger 01.10.2015	0	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	43	0	43
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2016	0	0	43	0	43
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2015	0	0	40	0	40
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2016	0	0	155	0	155

11 INVESTERINGSEJENDOMME

	Koncern	
	2015/16	2014/15
Kostpris 01.10.	218.713	237.677
Regulering tidligere år	-2.382	-764
Reklassificeret til docimilejendomme		-19.450
Tilgang i året	159.884	
Omkostninger til forbedringer	5.777	4.025
Afgang i året		-2.727
Kostpris 30.09.	381.992	218.761
Op- og nedskrivninger 01.10.	9.269	34.973
Regulering tidligere år	2.382	764
Opskrivninger i året	7.939	2.523
Nedskrivninger i året	-14.070	-28.369
Tilbageførsel vedrørende solgte ejendomme	0	-622
Opskrivninger 30.09.	5.520	9.269
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	387.512	228.030
Den offentlige kontantværdi udgør	214.319	131.569

Der forekommer ikke investeringsejendomme i moderselskabet.

12 KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

	Morderselskab	
	2015/16	2014/15
Kostpris 01.10.	60.288	62.351
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	38.812	18.441
Tilgang ved overgang fra associerede selskaber	16.074	0
Afgang v/salg af kapitalandele	0	-14.930
Afgang ved kapitalnedsættelse	-1.557	-6
Afgang ved opløsning af virksomhed	-80	-5.568
Kostpris 30.09.	<u>113.537</u>	<u>60.288</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	102.106	125.367
Andel i årets resultat efter skat	-4.859	-17.747
Tilgang ved overgang fra associerede selskaber	-9.893	0
Udbetalt eller deklareret udbytte	0	-7.200
Koncerninterne gældseftergivelser	7.656	0
Årets afskrivninger goodwill	-1.561	0
Koncernreguleringer	0	68
Egenkapitalposter i tilknyttede selskaber	304	0
Op- og nedskrivninger i året	1.558	-424
Reg. Moder/minoriteter	159	3.964
Køb/salg af egne aktier i datterselskaber	-1.155	4.035
Udlodning ved opløsning af tilknyttede selskaber	-8	0
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger ved salg	0	-5.957
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>94.307</u>	<u>102.106</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>207.844</u>	<u>162.394</u>
<i>Kapitalandelene indgår i balancen som følger:</i>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	211.458	168.690
Hensættelse kapitalandele	-28	0
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-3.586	-6.296
	<u>207.844</u>	<u>162.394</u>

Morderselskabets tilknyttede virksomheder består af følgende:

	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Andel af egenkapital t.DKK	Resultatandel t.DKK
ASGAARD GROUP A/S	Rødovre	93,22%	93,22%	117.389	-4.634
A&A Group Holding A/S <sup>1)</sup>	København	100,00%	100,00%	27.721	245
Agnitio A/S <sup>2)</sup>	København	92,50%	92,50%	12.549	921
Anthill Agency A/S <sup>3)</sup>	København	92,50%	92,50%	-28	1.087
Constructio A/S	Rødovre	100,00%	100,00%	12.724	1.068
SG Ejendomme ApS <sup>4)</sup>	Rødovre	100,00%	100,00%	5.873	2.696
Ebeltoft Strand A/S	Ebeltoft	100,00%	100,00%	1.159	-1.174
ProTelevision Technologies Corp. A/S	Rødovre	87,50%	87,50%	-3.438	-4.798
Erhvervspark Himmerland ApS	Rødovre	100,00%	100,00%	6.702	-1.594
Ejendomsselskabet Tempo A/S	Rødovre	100,00%	100,00%	9.922	296
Byudviklingsselskabet Favrholt A/S <sup>5)</sup>	Rødovre	92,38%	92,38%	7.178	-120
Nordic Development Group A/S <sup>6)</sup>	Rødovre	100,00%	100,00%	0	-829
Komplementarselskabet Fakta, Lejre ApS <sup>7)</sup>	Rødovre	100,00%	100,00%	0	0
K/S Fakta Lejre	Rødovre	100,00%	100,00%	8.448	908
IES Holding A/S <sup>8)</sup>	Rødovre	79,64%	79,64%	768	-29
Lyngparken ApS <sup>9)</sup>	Rødovre	100,00%	100,00%	232	118
Komplementar SG ApS <sup>9)</sup>	Rødovre	100,00%	100,00%	-148	319
M/S Amerika anno 1995 ApS	Rødovre	100,00%	100,00%	793	661
				<u>207.844</u>	<u>-4.859</u>

### 12 KAPITALANDELE I TILKNYTTET SELSKABER (FORTSAT)

- 1) Stensdal Group A/S har i året erhvervet yderligere 50% af selskabet, således at selskabet nu er 100% ejet. Selskabet var tidligere et associeret selskab.
- 2) Stensdal Group A/S har i regnskabsåret erhvervet yderligere 62,2 % af selskabet, således at der nu ejes 92,5% af selskabskapitalen. Selskabet var tidligere et associeret selskab.
- 3) Stensdal Group A/S har i regnskabsåret erhvervet yderligere 62,2 % af selskabet, således at der nu ejes 92,5% af selskabskapitalen. Selskabet var tidligere et associeret selskab.
- 4) Selskabet SG Ejendomme ApS har i regnskabsåret ændret navn og selskabsform fra Ejendomsselskabet Skjernvej 1 A/S.
- 5) Byudviklingselskabet Favrhoim A/S har i regnskabsåret foretaget en kapitaludvidelse med t.DKK 5.280 til t.DKK 7.920. Datterselskabet Komplementar Hillerød Syd ApS er i regnskabsåret opløst ved betalingserklæring.
- 6) Nordic Development Group A/S har datterselskaberne, der alle er 100% ejede:
  - NDG Nordic Hills Bulgaria EOOD, Bulgarien
  - UAB "Nordic Development Group LT", Litauen
  - UAB "Nordic Development Group Panevezys", Litauen
  - NDG Greece SA, Grækenland
  - NDG Kokkino Chorio No. 1 Ltd, Grækenland
- 7) Komplementarselskabet Fakta Lejre ApS er i regnskabsåret opløst ved betalingserklæring
- 8) I IES Holding A/S er der i året foretaget en nedskrivning af selskabskapitalen med t.DKK 1.956 og en efterfølgende kapitalforhøjelse med t.DKK 794, således at selskabskapitalen udgør t.DKK 1.000.
- 9) Selskabet har ændret navn fra Egepark ApS til Lyngparken ApS.
- 10) Komplementarselskabet SG ApS er i regnskabsåret erhvervet fra ASGAARD GROUP A/S. Selskabet har tidligere heddet Formation A/S.



13 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Kostpris 01.10.	20.038	20.038	28.630	28.630
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	3.966	0	2.119	0
Regulering ved overgang til tilknyttede	-17.922	0	-16.075	0
Afgang af virksomheder	-128	0	-128	0
Kostpris 30.09.	<u>5.954</u>	<u>20.038</u>	<u>14.546</u>	<u>28.630</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	-8.938	-13.175	-8.938	-13.175
Andel i årets resultat efter skat	32.513	6.226	32.594	6.226
Udbetalt eller deklareret udbytte som er tilgode	0	-1.138	0	-1.138
Udbetalte udbytter	-7.638	0	-7.638	0
Regulering ved overgang til tilknyttede	9.893	0	9.893	0
Op- og nedskrivninger i året	2.417	0	2.417	0
Årets afskrivning goodwill	-106	-882	-106	-882
Egenkapitalposteringer	-114	31	-195	31
Årets tilbageførsel af op- og nedskrivninger	0	0	0	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>28.027</u>	<u>-8.938</u>	<u>28.027</u>	<u>-8.938</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>33.981</u>	<u>11.100</u>	<u>42.573</u>	<u>19.692</u>
<i>Kapitalandelene indgår i balancen som følger:</i>				
Kapitalandele i associerede virksomheder	33.981	14.621	42.573	23.213
Hensættelser vedrørende kapitalandele	0	-677	0	-677
Modregnet i tilgodehavende hos associerede virksomheder	0	-2.844	0	-2.844
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>33.981</u>	<u>11.100</u>	<u>42.573</u>	<u>19.692</u>

Moderselskabets associerede virksomheder består af følgende:

	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemmerettigheder	Andel af egenkapital t.DKK	Resultatandel t.DKK
A&A Group Holding A/S	København	50,00%	50,00%	0	435
Agnitio A/S	København	30,35%	30,35%	0	483
Anthill Agency A/S	København	30,35%	30,35%	0	-71
OSJMX Holding ApS	København	50,00%	50,00%	2.044	3.232
Parkzone A/S	Rødovre	50,00%	50,00%	3.025	954
Parkzone Ejendomme ApS	Rødovre	50,00%	50,00%	151	37
Extenso Inkasso ApS	Rødovre	33,33%	33,33%	66	-20
Fænø Sund ApS	Rødovre	50,00%	50,00%	21.057	21.808
Tetris A/S	København	25,50%	25,50%	16.230	5.630
				<u>42.573</u>	<u>32.488</u>

Selskaberne A&A Group Holding A/S, Agnitio A/S og Anthill Agency A/S er i regnskabsåret overgået til tilknyttede selskaber. Farum Industrijendomme A/S er afviklet i regnskabsåret.

14 LÅNEAFTALER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Låneaftaler 01.10.	171	1.657	8.171	947
Tilgang i året	0	171	6.136	8.171
Afdrag i året	-171	-18	-171	0
Afgang i året	0	-917	0	-225
Afskrevet i året	0	-722	-8.750	-722
Låneaftaler 30.09.	0	171	5.386	8.171
Op- og nedskrivninger 01.10.	0	0	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0
Tilbageført nedskrivning	0	0	0	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi	0	171	5.386	8.171

15 UDSKUDT SKAT

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Udskudt skat 01.10.2015	11.708	7.401	3.208	3.429
Nettotilgang vedrørende overtagelse af virksomheder	-6.012	-177	0	0
Skat af årets resultat	615	4.484	-39	415
Anvendt underskud i sambeskattet koncern	0	0	-229	-636
Udskudt skat 30.09.2016	6.311	11.708	2.940	3.208
<i>Udskudt skat påhviler følgende poster:</i>				
Immaterielle anlægsaktiver	-3.209	431	-12	-22
Materielle anlægsaktiver	-18.088	-15.782	-547	-503
Projektbeholdninger	-1.514	-1.644	0	0
Debitorer	0	0	0	0
Øvrige poster	86	255	0	0
Fremførbare tab	29.036	28.448	3.499	3.733
	6.311	11.708	2.940	3.208

16 VAREBEHOLDNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Projektbeholdning, ejendomme	63.421	148.152	0	0
Råvarer, hjælpematerialer samt handelsvarer	12.153	13.124	0	0
Forudbetalinger for varer	1.758	183	0	0
	77.332	161.459	0	0
Den offentlige kontantværdi af danske projektejendomme udgør	38.243	55.526		

17 LIKVIDE BEHOLDNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Konter og bankindeståender	9.030	29.008	0	0
Deponeringer	290	849	0	0
	<u>9.320</u>	<u>29.857</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

18 AKTIEKAPITAL

	Moderselskab	
	2015/16	2014/15
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.

19 RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER INDRE VÆRDIS METODE

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Reserver 01.10.	0	0	93.168	120.783
Årets resultat i tilknyttede og associerede	32.407	0	26.068	-11.521
Egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede	12.196	0	10.736	6.792
Udbytter og udlodninger der er modtaget i året	-7.638	0	-7.638	-8.338
Årets tilbageførsel af op- og nedskrivninger	-8.938	0	0	-14.548
Reserver 30.09.	<u>28.027</u>	<u>0</u>	<u>122.334</u>	<u>93.168</u>

20 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Langfristet gæld	<u>314.500</u>	<u>197.790</u>	<u>3.503</u>	<u>3.687</u>
Langfristet gæld forfalder til betaling således:				
Indenfor ét år fra balancedagen	17.229	4.671	194	183
Mellem et og fem år fra balancedagen	57.337	50.054	904	852
Efter fem år fra balancedagen	239.935	143.065	2.406	2.652
	<u>314.501</u>	<u>197.790</u>	<u>3.504</u>	<u>3.687</u>
Langfristet gæld er indregnet således i balancen:				
Kortfristede forpligtelser	<u>17.229</u>	<u>4.671</u>	<u>194</u>	<u>183</u>
Langfristede forpligtelser	<u>297.272</u>	<u>193.119</u>	<u>3.310</u>	<u>3.504</u>

21 EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for Stensdal Group A/S' forpligtelser overfor pengeinstitutter har modervirksomheden pantsat depot indeholdende noterede og unoterede aktier med en samlet kursværdi pr. 30.09.2016 på t.DKK 69.410. Depoterne er herudover pantsat for alt mellemværende med Protelevision Technologies Corp. A/S.

Til sikkerhed for Stensdal Group A/S's forpligtelser overfor selskabets hovedaktionær har moderselskabet pantsat aktier i og tilgodehavender hos Ejendomsselskabet Tempo A/S.

Moderselskabet har direkte eller indirekte kautioneret for dattervirksomheders engagementer med pengeinstitutter og realkreditinstitutter. Gælden som moderselskabet har kautioneret for udgør samlet t.DKK 44.576 pr. 30.09.2016. Herudover har moderselskabet kautioneret for garantiramme stor t.DKK 10.000 stillet af garantiselskab. Pr. 30.09.2016 er t.DKK 0 af garantirammen udnyttet (2014/15 t.DKK 9.000).

Koncernens prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2016 t.DKK 428.548 (2014/15 t.DKK 263.240).

Til sikkerhed for koncernselskabers engagement med pengeinstitut er det givet virksomhedspant på t.DKK 25.500 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 44.282

Til sikkerhed for moderselskabets og visse datterselskabers engagement med pengeinstitutter, er pantsat ejerpatentbreve for i alt t.DKK 38.715 samt skadesløsbrev stort t.DKK 3.000. Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør t.DKK 110.948.

22 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Operationelle leasingforpligtelser	0	0	0	0
Huslejeforpligtelser	1.391	0	0	0
Medarbejderforpligtelser	0	0	0	0

23 NÆRTSTÅENDE PARTER

Følgende parter har kontrol over Stensdal Group A/S:

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

For oversigt over tilknyttede og associerede virksomheder henvises til organisationsdiagrammet, samt note 12 og 13.

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår, hvilket indebærer:

- \* Køb og salg af varer til nærtstående parter er sket til koncernens normale salgspriser.
- \* Køb og salg af tjenesteydelser består primært af husleje samt administrationsassistance. Salgsvederlaget for tjenesteydelser er opgjort som kostprisen med tillæg af en markedsbaseret avance.

Der er ikke i regnskabsåret realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter.

## 24 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

	Koncern	
	2015/16	2014/15
Ændring i varebeholdninger	-604	2.583
Ændring i projektbeholdning, ejendomme	-25.269	-26.894
Ændring i igangværende arbejder	706	-101
Ændring i tilgodehavender	-17.087	2.463
Ændring i leverandørgæld m.v.	-778	-2.655
Anden driftsafledt gæld	8.104	-10.140
	<u>-34.928</u>	<u>-34.744</u>

## 25 HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

Honorar til moderselskabets generalforsamlingsvalgte revisor for regnskabsåret:

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Revision	975	837	164	127
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre ydelser end revision	185	174	182	150
	<u>1.160</u>	<u>1.011</u>	<u>346</u>	<u>277</u>

## 26 AKTIONÆRFORHOLD

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

\* Søren Stensdal, Lejrevej 8, 4320 Lejre



