



stensdalgroup

ÅRSRAPPORT 2020/21 (34. REGNSKABSÅR)
1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

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

GODKENDT PÅ SELSKABETS
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Brøndby, den 19. januar 2022

Søren Stensdal, dirigent

SELSKABSINFORMATION

Navn

Stensdal Group A/S

Adresse

Vallensbækvej 47
DK-2605 Brøndby

Telefon +45 3311 0024
E-mail info@stensdal.dk
Hjemmeside www.stensdal.dk

CVR.nr.

1023 8889

Regnskabsår

01.10. – 30.09.

Direktion

Søren Stensdal

Bestyrelse

Kaare Lund Stensdal, formand
Søren Stensdal
Eske Hartmann Munck

Revision

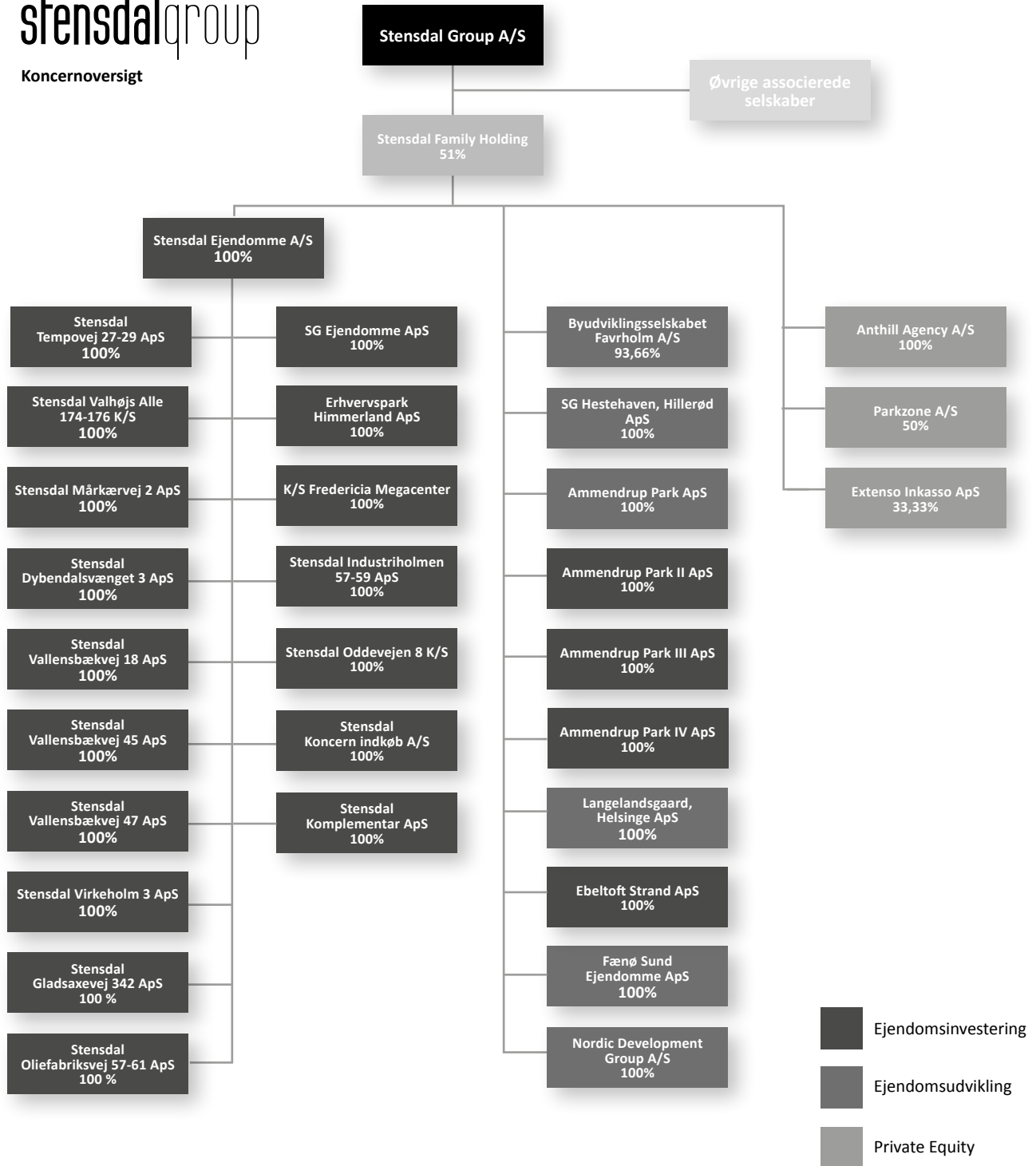
Grant Thornton,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernoversigt	5
Koncernens hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Ledelsespåtegning	16
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	18
Anvendt regnskabspraksis	22
Resultatopgørelse for koncern og moderselskab	29
Balance for koncern og moderselskab	30
Egenkapitalopgørelse for koncern og moderselskab	32
Pengestrømsopgørelse for koncern	33
Noter til moderselskabet og koncernen	35





Koncernoversigt



Penneo dokumentnøgle: QT74H-ZE0UV-UYAEH-WYKVE-6N8UD-QJAOY

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Hovedtal (i t.DKK)					
Nettoomsætning	139.189	126.432	136.149	162.590	299.216
Bruttoresultat	109.758	101.933	104.867	110.356	123.454
Resultat af primær drift (EBIT)	192.208	43.408	36.933	99.656	56.178
Resultat af finansielle poster	-6.299	-6.483	-12.920	-10.636	-10.964
Årets resultat	148.134	32.444	32.027	79.021	39.449
Andel af årets resultat der tilfalder moderselskabets aktionærer	70.114	14.814	32.225	79.216	38.348
Egenkapital	514.526	366.533	333.717	301.493	222.305
Minoriteters andel af egenkapital	96.824	18.907	1.263	1.185	1.373
Balancesum	1.123.480	921.855	829.293	785.812	658.602
Pengestrømme fra driften	71.911	11.253	5.482	82.385	-5.908
Pengestrømme fra investeringer	-78.789	-51.220	-62.313	-182.064	100.161
Pengestrømme fra finansiering	4.163	65.322	55.279	79.569	-102.966
Pengestrømme i alt	-2.715	25.365	-1.552	-20.110	-8.713
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	62	85	126	122	96
Nøgletal					
Bruttomargin	78,86%	80,62%	77,02%	67,87%	41,26%
Overskudsgrad	138,09%	34,33%	27,13%	61,29%	18,78%
Egenkapitalforrentning	18,32%	10,01%	11,65%	30,40%	19,05%
Soliditet	45,80%	39,76%	40,24%	38,37%	33,75%

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

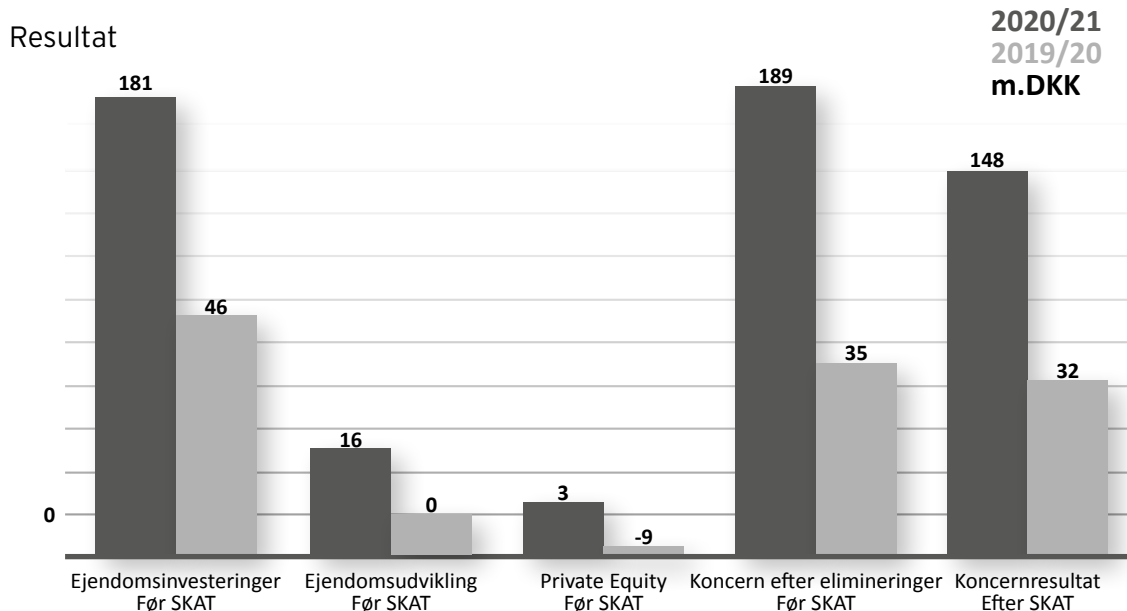
Stensdal Group A/S har i mere end 30 år beskæftiget sig med investering i og udvikling af fast ejendom, samt aktive investeringer i mindre og mellemstore virksomheder.

Stensdal Group A/S ejer og driver en portefølje på over 130.000 m² kontor- og logistikejendomme primært i Storkøbenhavn. Herudover har koncernen påbegyndt opbyggelse af en portefølje af boligejendomme, hvor det første projekt er under opførelse og ultimativt vil bestå af 178 rækkehuse i Helsingør, til udlejning.

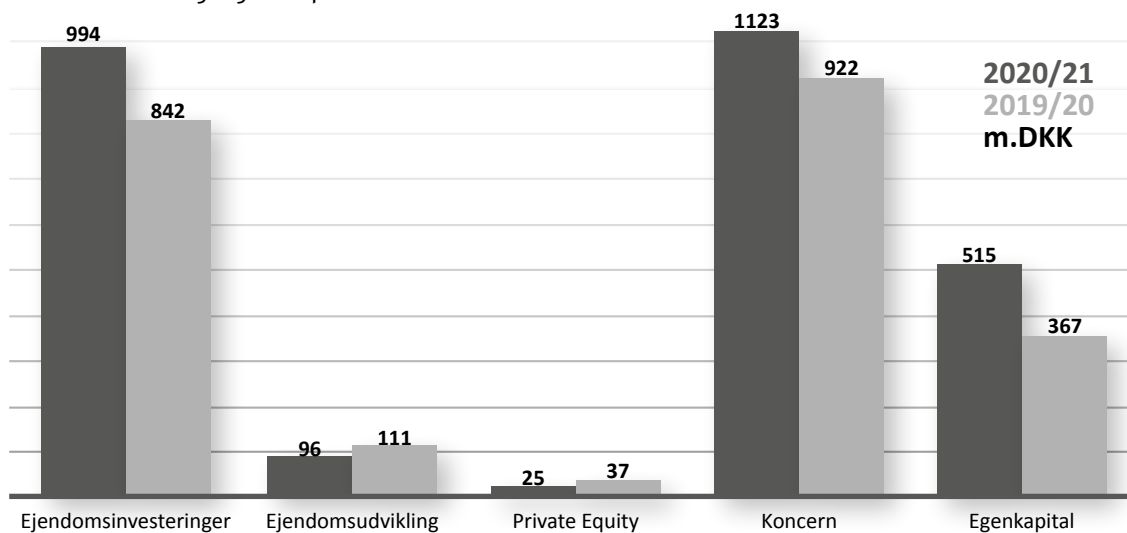
Gruppen er aktiv hovedaktionær i Anthill Agency A/S og ejer 50 % af ParkZone A/S, 50 % af Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S, samt mindre andele i flere andre virksomheder. I regnskabsåret er koncernens ejerandele i Agnitio A/S solgt til australskbaserede Bigtincan Holdings Limited.

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 og egenkapital



Udviklingen i selskabet og koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Koncernen har i 2020/21 realiseret en omsætning på m.DKK 139,2 (2019/20: m.DKK 126,4) og et resultat af primær drift på m.DKK 192,2 (2019/20: m.DKK 43,4).

Årets resultat for koncernen udgør før skat m.DKK 188,5 (2019/20: m.DKK 35,1) og efter skat m.DKK 148,1 (2019/20: m.DKK 32,4).

Koncernens egenkapital udgør (inkl. minoritetsinteresser) m.DKK 514,5 (2019/20: m.DKK 366,5). Moderselskabets egenkapital udgør m.DKK 417,7 (2019/20: m.DKK 347,6).

Resultatet er yderst tilfredsstillende og koncernens bedste resultat nogensinde. Resultatet er således bedre end de for regnskabsåret udmeldte forventninger.

EJENDOMSINVESTERING

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsinvestering udgør før skat m.DKK 180,8 for 2020/21 (2019/20: m.DKK 46,0) og balancen udgør pr. 30.09.2021 m.DKK 994,0 (30.09.2020: m.DKK 842,3).

Koncernens investeringsejendomme udgør m.DKK 989,9 (2019/20: m.DKK 756), svarende til en tilvækst på m.DKK 233,9, hvoraf direkte investeringer udgør m.DKK 93,2.

Stensdal Group A/S ejer og driver en portefølje på ca. 132.000 m² kontor- og logistikejendomme primært i Storkøbenhavn. Derudover opbygger koncernen en portefølje af nyopførte boligejendomme.

Køb og salg af investeringsejendomme

Der er i året indkøbt yderligere investeringsejendomme på 6.469 m² kontor og logistik, men fokus har i høj grad været på opgradering, lejerindretning og udlejning af den bestående portefølje.

Herudover har koncernen videreudviklet Ammendrup Park ApS, hvor dele af aktiviteterne er spaltet ud i selvstændige selskaber. Aktiviteterne vedrører opførelse af rækkehuse til udlejning og udgør ligeledes en stor del af tilgangen og værdiforøgelsen på koncernens 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 (efter lejeværdi) udgør for kontor- og logistikejendomme 77% (sidste år 74%) for Storkøbenhavn og 80 % (sidste år 77%) for hele landet. Efter regnskabsårets afslutning er udlejningsprocenten forbedret yderligere, ved tilgang af nye lejere.

Stensdal Group investerer hovedsagelig i ejendomme, hvor udviklingspotentialer baseres på såvel bestående lejere og på tomgang. Derfor vil indkøbte ejendomme, ofte påvirke udlejningsprocenten negativt de første 6-18 måneder.

Koncernens erhvervsnejendomme er i høj grad udlejet med lang uopsigelighed, hvilket sikrer et robust og solidt grundlag for koncernens fremtidige vækstplaner.

100% af de færdiggjorte boliglejemål er udlejet og der forventes samme trend fremover i takt med at boliglejemålene færdiggøres.

Ejendommens vedligeholdelsesstand

Der er fra koncernens side et stort fokus på løbende at vedligeholde og forbedre ejendommene, således at disse til hver en tid fremstår attraktive både for nuværende og fremtidige lejere. Der investeres således væsentlige summer i sikring af en høj vedligeholdelsesstand for alle ejendomme.

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:

Erhvervsnejendomme 7,0 % - 10,0 % optaget til m.DKK 863,0 i regnskabet.

Det vægtede afkastkrav for investeringsejendomme til erhverv er 7,35 %.

Boligejendomme 4,35 % optaget til m.DKK 126,9 i regnskabet.

Det vægtede afkastkrav for investeringsejendomme til bolig er 4,35 %. Investeringsejendomme til bolig som ikke kan indregnes til en pålidelig dagsværdi er indregnet til kostpris.

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

Koncernens investeringsejendomme er i regnskabsåret netto værdireguleret med m.DKK 140,6 mod m.DKK 26,8 i 2019/20. Langt hovedparten af værdiudviklingen i koncernens ejendomsportefølje, fremkommer som følge af udvikling af ejendommene, herunder byggeri, forbedret drift, forøget udlejning m.v. Værdireguleringer som følge af sådanne forhold udgør således m.DKK 120,9, mens værdireguleringer som følge af ændring i afkastprocent fra 2019/20 til 2020/21 udgør m.DKK 19,7.

EJENDOMSUDVIKLING

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsudvikling udgør før skat m.DKK 15,6 for 2020/21 (2019/20: m.DKK 0,3) og balancen udgør pr. 30.09.2021 m.DKK 95,6 (30.09.2020: m.DKK 110,7).

Ejendomme og jordarealer under ejendomsudvikling er optaget i regnskabet til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Koncernens største projekt, Favrholm City på forventet ca. 40.500 m² etageareal, mellem det kommende 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 sommeren 2022.

Projektet FænøSund, Middelfart forløber planmæssigt, og de resterende ferieboliger er solgt i regnskabsåret. Driftsenheden har som planlagt afviklet sine aktiviteter og der er indgået forpagtningsaftale med Landal Greenpark, der overtog driften pr. 1. februar 2020.

I projektet Ebeltoft Strand er i året solgt yderligere 3 ferieboliger. Alle ferieboliger er således solgt, mens de resterende 13 ét-værelses lejligheder fortsat beholdes til udlejning via driftsenheden. Hotellet og tilhørende restaurant drives af Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S, som ejes 50 % af koncernen. Dette selskab lejer centerenheden af ejendommen af koncernen. Hotelbygningen er i løbet af sidste regnskabsår blevet udvidet med 9 suiter.

Udviklingen af Ammendrup Park ApS, der ejer et grundareal i Helsingør, er fortsat i dette regnskabsår. Der er ud af de forventede 96 parcelhusgrunde solgt 30 i regnskabsåret. Der er ligeledes solgt et væsentligt antal grunde efter regnskabsårets udløb, og forventningen er, at salget af de sidste grunde, er gennemført i slutningen af 2022 eller starten af 2023. Der er, i regnskabsåret, foretaget udspaltning af grundarealerne til brug for opførelse af 142 rækkehuse til udlejning. Herudover er i regnskabsåret erhvervet en naboejendom, hvor der pt udarbejdes en lokalplan på yderligere 36 rækkehuse. Disse aktiviteter er i regnskabsåret indregnet under investeringsejendomme.

PRIVATE EQUITY

Anthill Agency A/S har haft et meget tilfredsstillende år, med en pæn omsætningsvækst og et mindre, positivt resultat. Der er i året opnået en fortsat stor tilgang af nye kunder, ligesom organisationen er styrket bredt. Selskabet udbygger løbende sine servicetilbud og har fortsat udbygningen af sin SaaS-forretning.

Der budgetteres med en fortsat betydelig vækst i det kommende år, på grund af de betydelige investeringer i udbygning af selskabets SaaS-forretning, forventes et negativt resultat.

Agnitio A/S er frasolgt i regnskabsåret og resultateffekten heraf er indregnet i sidste regnskabsår.

Parkzone A/S var også i dette år negativt påvirket af nedlukninger og andre restriktioner i forbindelse med Covid-19.

Den rationaliseringsproces, som blev påbegyndt i det forudgående regnskabsår, har til fulde båret frugt. Selskabet realiserer således, på trods af Covid-19, et resultat før skat på godt m.DKK 6,5.

For 2021/22 forventes fastholdt en betydelig vækst i omsætningen, dels som følge af tilgang af nye kunder og dels fordi vi ikke forventer Covid-19 nedlukninger i samme omfang som sidste år. Der forventes et væsentligt højere resultat.

KONCERNENS KLIMATILTAG

**CSR hos Stensdal er ansvar for den verden, vi lever i.
Fra Storkøbenhavn til Nepal.**

Sommerfuglepartner med Danmarks Naturfredningsforening

Hos Stensdal Group giver vi gerne naturen en hjælpende hånd ved at tage hånd om biodiversiteten omkring vores ejendomme. Vi har i flere år ladet græsset gro på en ledig byggegrund, hvor vi nu slår det to gange om året frem for hver uge. I oktober 2020 blev vi Danmarks første officielle Sommerfuglepartner med flere lokationer i samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening. I aftalen dedikerer vi 25.000 m² af de grønne arealer ved fem af vores ejendomme i Storkøbenhavn til levesteder for sommerfugle. Vi har i foråret 2021 etableret de grønne arealer, ligesom flere af vores øvrige grønne udendørsarealer bliver insektvenlige inden for de næste år.

Inden vi indgik dette samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening, har vi naturligvis udfaset al anvendelse af ukrudtsmidler m.v. på vores ejendomme.

CO₂ begrænsende investeringer

For Stensdal Group er det et mantra, at renovering af eksisterende ejendomme gavner miljøet. Derfor har vi fokus på energirenovering. Hver gang vi overtager en ejendom, ser vi på, hvordan vi kan optimere, så vi reducerer energiforbruget og dermed driftsomkostningerne – til gavn for lejerne, for os og ikke mindst: for miljøet og den verden, vi skal give videre.

Vi vil løbende installere varmepumper, solceller m.v. på vores ejendomme, med henblik på at reducere forbruget af fossile brændstoffer og har foreløbig installeret luft til vand varmepumper, der nu udgør den primære del af varmforsyningen på en større ejendom i Rødovre.

Ved nyindretning i vores ejendomme, og i en stadig større del af loftsarealer i eksisterende lejemål, installeres programmerbar sensorstyret LED-belysning.

Vi udfører løbende efterisoleringer af facader og tage, samt udskifter vinduer til lavenergivinduer, hvor dette giver en rimelig tilbagebetalingstid på investeringerne.

Vi tager også ansvar for byggerier, der giver lys i mørket – i Nepal

Derfor valgte Stensdal Group at støtte opførelsen af en ny Pathivara Basic School, der ligger i landsbyen Bokkhim i det nordøstlige og meget ufremkommelige Nepal. Skolen står klar med otte klasselokaler, kommende it-faciliteter, bibliotek og ordentlige toiletforhold til, når eleverne engang kan komme i skole igen. Takket være teamet hos Human Practice Foundation bestående af det lokale projektteam, den lokale skoleledelse og et engageret lokalsamfund blev selve byggeriet billigere end forventet. I anerkendelse af den store indsats der er blevet gjort af de involverede parter, besluttede vi, at det overskydende beløb fra projektet skulle gå til andre af organisationens projekter.

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 57,8 i 2020/21 mod m.DKK 41,4 i 2019/20.

Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

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

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 42,9 og egenkapitalen positivt med m.DKK 33,5.

Tilsvarende vil et øget gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point reducere værdien af investeringsejendomme med m.DKK 39,6 og egenkapitalen negativt med m.DKK 30,9.

Finansielle risikofaktorer

Som hovedregel sammensættes finansieringen som realkredit med 20 årsafvikling med fast rente – i gennemsnit er renten fast i 18,5 år på ejendomsfinansieringen.

Realkreditfinansiering udgør 87,2% af koncernens samlede finansiering.

Likviditetsrisiko

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

Organisatoriske risikofaktorer

Koncernen udbygger løbende organisationens kompetencer og IT-plattform for derved 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 besidder ikke og køber ikke ejendomme, hvor evt. jordforurening udgør en risiko for det omkringliggende miljø.

Kundetilfredshed

I Stensdal Group prioriterer vi tilgængelighed, service og fleksibilitet.

Koncernen driver egen ejendomsadministration og serviceorganisation, som skal sikre kvalitet og nærhed i forhold til lejere. Samtidig er der løbende fokus på at skabe en større fleksibilitet i lejeforhold – herunder arealudvidelser, reduktioner eller flytning.

Covid-19

Koncernens investeringsejendomme har kun i meget begrænset omfang være påvirket af manglende lejebetalinger og opsigelser i relation til Covid-19 restriktioner.

Samtidig kan vi konstatere at vores udlejning er øget og interessen, samt beslutningskompetencen omkring leje af ejendomme af god standard, er intakt.

Koncernens udviklingsejendomme er hovedsagelig orienteret omkring boligmarkedet og der har under Covid-19 været en ikke uvæsentlig stigning i prisniveauet.

ParkZone, som udøver parkeringsservice, har været væsentligt påvirket af Covid-restriktioner i indkøbscentre, uddannelsesinstitutioner og omkring hospitaler. Selskabet har delvis kunne kompensere ved at tilbyde servicemedarbejdere til bl.a. testcentre og hospitaler.

Organisationen i koncernens selskaber har arbejdet en del hjemmefra og vi kan med tilfredshed konstatere at dette er sket uden tab af produktivitet eller kvalitet.

Koncernen er således godt rustet mod en fortsat eller stigende trussel fra Covid-19.

Stensdal Group A/S og tilknyttede selskaber har ansøgt og fået bevilget lån i forhold til moms og A-skat mv.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

SELKABETS OG KONCERNENS FORVENTEDE UDVIKLING

De tilknyttede og associerede selskabers driftsresultater forventes i al væsentlighed alle at ville bidrage positivt i 2021/22.

Samlet budgetteres der, i det kommende regnskabsår, med et positivt resultat på mere end m.DKK 50, før skat og før værdireguleringer af investeringsejendomme, for Stensdal Group koncernen.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.20 – 30.09.21 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. 30.09.21 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.20 – 30.09.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. januar 2022

Direktionen

Søren Stensdal

Bestyrelsen

Kaare Lund Stensdal
Formand

Søren Stensdal

Eske Hartmann Munck



ennco.com/umet/0174H-ZE0UV-UYAEH-WYKVE-6N8UD-QJAOY

Ensiöretet

00

Til kapitalejeren i Stensdal Group A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Stensdal Group A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 regnskabsbrugere 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 19. januar 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor
mne9459

Allan Breiling
statsautoriseret revisor
mne35809



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.

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 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 udlignes 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 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 balance dagens 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 tredjemand 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%
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.

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	4,35% - 5%
Erhvervsnejendomme	7% - 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 anskaffelsværdien.

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 pengeinstitutgæld



RESULTATOPGØRELSE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

RESULTATOPGØRELSE

i t.DKK

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Nettoomsætning		139.189	126.432	5.082	5.221
Forbrug af vare- og projektbeholdning		-32.125	-29.049	-530	-753
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		2.694	4.550	0	0
Bruttoresultat		109.758	101.933	4.552	4.468
Andre driftsindtægter		7.717	4.879	557	24
Værdireguleringer af investeringsejendomme		140.642	26.842	0	0
Andre driftsomkostninger		-2.816	-814	-11.799	-659
Andre eksterne omkostninger		-9.428	-11.372	-2.209	-2.293
Personaleomkostninger	1	-50.930	-61.184	-8.530	-7.121
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		194.943	60.284	-17.429	-5.581
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	-2.735	-16.876	-1.058	-2.412
Resultat af primær drift (EBIT)		192.208	43.408	-18.487	-7.993
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	81.669	18.598
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	10	2.611	-1.820	66	-15
Andre finansielle indtægter	3	811	3.204	9.060	6.930
Finansielle omkostninger	4	-7.110	-9.687	-2.458	-2.447
Resultat før skat		188.520	35.105	69.850	15.073
Skat af årets resultat	5	-40.386	-2.661	264	-259
Årets resultat	6	148.134	32.444	70.114	14.814
Fordeling af årets resultat					
Moderselskabets aktionærer		70.114	14.814		
Minoritetsinteresser		78.020	17.630		
		148.134	32.444		

BALANCE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021

i t.DKK

AKTIVER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Udviklingsprojekter		7.315	18.910	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse		105	0	0	0
Koncerngoodwill		0	5.750	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	<u>7.420</u>	<u>24.660</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ombygning af lejede lokaler		50	2	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar m.v.		2.051	2.697	1.350	2.155
Investeringsejendomme		989.919	756.500	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	<u>992.020</u>	<u>759.199</u>	<u>1.350</u>	<u>2.155</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	96.201	19.541
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	3.705	1.192	422	356
Låneaftaler	11	1.258	2.198	1.258	2.198
Låneaftaler - koncerninterne	12	0	0	349.844	342.508
Deposita		1.072	1.064	0	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>6.035</u>	<u>4.454</u>	<u>447.725</u>	<u>364.603</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.005.475</u>	<u>788.313</u>	<u>449.075</u>	<u>366.758</u>
Varebeholdninger, projektejendomme		95.563	110.173	99	26
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		12.028	9.647	1.216	1.067
Igangværende arbejder for fremmed regning		1.282	2.440	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	90.598	85.397
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.473	1.460	1.473	1.460
Udskudt skatteaktiv		0	0	2.464	2.652
Andre tilgodehavender		3.882	5.732	273	1.019
Periodeafgrænsningsposter	13	882	1.264	129	17
Tilgodehavender		<u>19.547</u>	<u>20.543</u>	<u>96.153</u>	<u>91.612</u>
Likvide beholdninger		<u>2.895</u>	<u>2.826</u>	<u>610</u>	<u>598</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>118.005</u>	<u>133.542</u>	<u>96.862</u>	<u>92.236</u>
AKTIVER		<u>1.123.480</u>	<u>921.855</u>	<u>545.937</u>	<u>458.994</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021

i t.DKK

PASSIVER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Aktiekapital	14	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	96.230	0
Reserve for udviklingsomkostninger		5.787	14.289	0	0
Overført resultat		406.915	332.281	316.472	346.570
Foreslået udbytte		4.000	56	4.000	56
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		<u>417.702</u>	<u>347.626</u>	<u>417.702</u>	<u>347.626</u>
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		96.824	18.907	0	0
Egenkapital i alt		<u>514.526</u>	<u>366.533</u>	<u>417.702</u>	<u>347.626</u>
Hensat til øvrige hensættelser		400	0	0	0
Hensat til udskudt skat	15	56.666	18.208	0	0
Hensatte forpligtelser		<u>57.066</u>	<u>18.208</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kreditinstitutter og finansielle leasingforpligtelser	16	395.465	392.371	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>395.465</u>	<u>392.371</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kort del af langfristede gælds- og leasingforpligtelser	16	21.743	20.683	0	0
Gæld til pengeinstitutter		61.350	58.566	29.881	40.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.626	12.887	393	776
Igangværende arbejder for fremmed regning		7.498	2.181	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	86.577	56.680
Gæld til associerede virksomheder		0	0	0	0
Skyldig selskabsskat		0	13	0	0
Anden gæld		52.546	48.099	11.384	13.864
Periodeafgrænsningsposter	13	2.660	2.314	0	8
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>156.423</u>	<u>144.743</u>	<u>128.235</u>	<u>111.368</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>551.888</u>	<u>537.114</u>	<u>128.235</u>	<u>111.368</u>
PASSIVER		<u>1.123.480</u>	<u>921.855</u>	<u>545.937</u>	<u>458.994</u>
Oplysninger om dagsværdi	17				
Eventualforpligtelser	18				
Sikkerhedsstillelser	19				
Nærtstående parter	20				
Noter udenfor henvisning	21-22				

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. 30.09.2019	1.000	0	14.223	317.177	54	332.454	1.263
Årets resultat	0	5.381	0	9.377	56	14.814	17.630
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder	0	-50	0	0	0	-50	-48
Årets tilgang minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	0
Kursregulering valuta	0	0	0	408	0	408	62
Aktiverede egne udviklingsomk. (netto)	0	0	66	-66	0	0	0
Op-/nedskrivninger i året	0	0	0	0	0	0	0
Årets tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	-1.931	0	1.931	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	-3.400	0	3.454	-54	0	0
Egenkapital pr. 30.09.2020	1.000	0	14.289	332.281	56	347.626	18.907
Årets resultat				66.114	4.000	70.114	78.019
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder				-4		-4	49
Årets tilgang minoritetsinteresser				22		22	-22
Kursregulering valuta						0	18
Aktiverede egne udviklingsomk. (netto)			-8.502	8.502		0	
Op-/nedskrivninger i året						0	
Årets tilbageførsel af op-/nedskrivninger						0	
Udbetalt udbytte					-56	-56	-147
Egenkapital pr. 30.09.2021	1.000	0	5.787	406.915	4.000	417.702	96.824
Modersekskab							
Egenkapital pr. 30.09.2019	1.000	130.292	0	201.108	54	332.454	
Årets resultat	0	18.583	0	-3.825	56	14.814	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder	0	-50	0	0	0	-50	
Kursregulering valuta	0	0	0	408	0	408	
Årets tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	-145.425	0	145.425	0		
Udbetalt udbytte	0	-3.400	0	3.454	-54	0	
Egenkapital pr. 30.09.2020	1.000	0	0	346.570	56	347.626	
Årets resultat	0	96.230	0	-30.116	4.000	70.114	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder	0		0	0	0	0	
Kursregulering valuta	0	0	0	18	0	18	
Årets tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0		0	0	0		
Udbetalt udbytte	0		0	0	-56	-56	
Egenkapital pr. 30.09.2021	1.000	96.230	0	316.472	4.000	417.702	

PENGESTRØMSOPGØRELSE

i t.DKK

	Koncern	
Note	2020/21	2019/20
Resultat af primær drift (EBIT)	192.208	43.408
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	0
Af- og nedskrivninger	2.736	16.876
Regulering koncerngoodwill	0	0
Værdireguleringer investeringsjendomme	-140.642	-26.842
Reguleringer, egenkapital	53	408
Reguleringer, udskudt skat	0	52
Regulering hensættelser	400	-96
Ændring i driftskapital	20 23.455	-15.178
Pengestrømme fra primær drift	78.210	18.628
Finansielle poster, netto	-6.299	-6.483
Betalt selskabsskat	0	-892
Pengestrømme fra drift	71.911	11.253
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-5.109	-5.711
Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	-1.135
Køb af materielle anlægsaktiver	-918	0
Køb/tilgang af investeringsjendomme	-85.579	-48.268
Salg af investeringsjendomme	0	4.050
Salg af tilknyttede virksomheder	11.885	0
Salg af associerede virksomheder	0	500
Køb af associerede virksomheder	0	-1.072
Til-/afgang finansielle anlægsaktiver	932	416
Pengestrømme fra investeringer	-78.789	-51.220
Udbetalt udbytte	-56	-54
Modtaget udbytte associerede virksomheder	100	100
Mellemregning med associerede virksomheder	-13	-321
Afgang af minoritetsinteresser	-22	0
Tilgang af langfristet gæld, netto	4.154	65.607
Pengestrømme fra finansiering	4.163	65.332
Årets ændring i likvider	-2.715	25.365
Likvide midler, primo	-55.740	-81.105
Likvide midler, ultimo	-58.455	-55.740
Likvide midler omfatter:		
Likvide midler	2.895	2.826
Kortfristet bankgæld	-61.350	-58.566
Likvide midler, ultimo	-58.455	-55.740



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. Låneaftaler - koncerninterne
13. Periodeafgrænsningsposter
14. Aktiekapital
15. Udskudt skat
16. Langfristede gældsforpligtelser
17. Oplysninger om dagsværdi
18. Eventualforpligtelser
19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
20. Nærtstående parter
21. Ændring i driftskapital, pengestrømsopgørelse
22. Aktionærforhold

1 PERSONALEOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Gager og honorarer	47.202	59.336	7.665	6.467
Pensionsbidrag og andre sociale udgifter	1.851	3.732	388	351
Personaleomkostninger i øvrigt	1.877	-1.883	477	303
	<u>50.930</u>	<u>61.185</u>	<u>8.530</u>	<u>7.121</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>62</u>	<u>85</u>	<u>14</u>	<u>13</u>

Vederlag til moderselskabets ledelse m.v.

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Vederlag til bestyrelse	60	60	60	60
	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>60</u>

Direktionen i moderselskabet er ulønnet.

2 AF- OG NEDSKRIVNINGER PÅ ANLÆGSAKTIVER

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Afskrivninger, immaterielle anlægsaktiver	1.347	8.589	0	0
Afskrivning koncerngoodwill	0	5.520	0	0
Afskrivninger, materielle anlægsaktiver	1.388	1.224	1.058	869
Nedskrivning finansielle anlægsaktiver	0	1.543	0	1.543
	<u>2.735</u>	<u>16.876</u>	<u>1.058</u>	<u>2.412</u>

3 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	8.989	6.821
Øvrige finansielle indtægter	811	3.204	71	109
	<u>811</u>	<u>3.204</u>	<u>9.060</u>	<u>6.930</u>

4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	1.511	1.038
Øvrige finansielle omkostninger	7.110	9.687	946	1.409
	<u>7.110</u>	<u>9.687</u>	<u>2.457</u>	<u>2.447</u>

5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Aktuel selskabsskat	0	0	0	0
Skat vedrørende tidligere år	0	-892	0	-892
Ændring i udskudt skat	-40.386	-1.769	264	633
	<u>-40.386</u>	<u>-2.661</u>	<u>264</u>	<u>-259</u>

6 RESULTATDISPONERING

	Moterselskab	
	2020/21	2019/20
Udbytte for regnskabsåret	4.000	56
Henlagt til nettoopskrivning efter den indre værdis metode	96.230	18.583
Overført til næste år	-30.116	-3.825
	<u>70.114</u>	<u>14.814</u>

7 IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Koncern				
	Udviklingsprojekter	Udviklingsprojekter under udførelse	Goodwill	Koncern-goodwill	I alt
Kostpris 01.10.2019	79.307	0	2.808	26.061	108.176
Tilgang	5.209	0	0	0	5.209
Regulering tidligere år	0	0	0	411	411
Afgang	-39.963	0	-2.808	0	-42.771
Kostpris 01.10.2020	44.553	0	0	26.472	71.025
Tilgang	5.000	109	0	0	5.109
Afgang	-39.999	0	0	-26.472	-66.471
Kostpris 30.09.2021	9.554	109	0	0	9.663
Af- og nedskrivninger 01.10.2019	57.519	0	2.808	14.791	75.118
Regulering tidligere år	0	0	0	411	411
Årets afskrivninger	8.025	0	0	5.520	13.545
Tilbageførsel ved afgang	-39.901	0	-2.808	0	-42.709
Af- og nedskrivninger 01.10.2020	25.643	0	0	20.722	46.365
Årets afskrivninger	1.343	4	0	0	1.347
Tilbageførsel ved afgang	-24.747	0	0	-20.722	-45.469
Af- og nedskrivninger 30.09.2021	2.239	4	0	0	2.243
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2020	18.910	0	0	5.750	24.660
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2021	7.315	105	0	0	7.420

Udviklingsprojekter omfatter udvikling og test af CLM-løsninger og software til brug for kunders anvendelse af CLM-marketing.

8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Koncern			
	Ombygning af lejede lokaler	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar m.v.	Investerings ejendomme	I alt
Kostpris 01.10.2019	1.303	9.685	616.966	627.954
Tilgang	3	1.133	0	1.136
Investeringer til forbedringer	0	0	49.906	49.906
Afgang	-90	-556	-3.148	-3.794
Kostpris 01.10.2020	1.216	10.262	663.724	675.202
Tilgang	69	849	68.072	68.990
Investeringer til forbedringer	0	0	25.104	25.104
Afgang	-1.198	-3.644	-399	-5.241
Kostpris 30.09.2021	87	7.467	756.501	764.055
Op-/nedskrivninger 01.10.2019	0	-1.675	68.474	66.799
Årets op-/nedskrivninger	0	0	25.134	25.134
Tilbageførsel ved afgang	0	0	-832	-832
Op-/nedskrivninger 01.10.2020	0	-1.675	92.776	91.101
Regulering tidligere år	0	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	140.642	140.642
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 30.09.2021	0	-1.675	233.418	231.743
Afskrivninger 01.10.2019	1.300	5.225	0	6.525
Årets afskrivninger	4	1.218	0	1.222
Tilbageførsel ved afgang	-90	-553	0	-643
Af- og nedskrivninger 01.10.2020	1.214	5.890	0	7.104
Årets afskrivninger	21	1.367	0	1.388
Tilbageførsel ved afgang	-1.198	-3.516	0	-4.714
Af- og nedskrivninger 30.09.2021	37	3.741	0	3.778
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2020	2	2.697	756.500	759.199
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2021	50	2.051	989.919	992.020

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 erhvervelses tidspunktet 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/opsagte 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. Ejendomme klassificeret som investeringsejendomme, hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt, er indregnet til kostpris.

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	4,35% - 5,0%
Erhvervsnejendomme	7,0% - 10,0%

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

8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (fortsat)

	Moderselskab
	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar m.v.
Kostpris 01.10.2019	2.557
Tilgang	818
Afgang	-28
Kostpris 01.10.2020	<u>3.347</u>
Tilgang	346
Afgang	-143
Kostpris 30.09.2021	<u>3.550</u>
Opskrivninger 01.10.2019	0
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger 01.10.2020	<u>0</u>
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger 30.09.2021	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 01.10.2019	351
Årets afskrivninger	869
Tilbageførsel ved afgang	-28
Af- og nedskrivninger 01.10.2020	<u>1.192</u>
Årets afskrivninger	1.058
Tilbageførsel ved afgang	-50
Af- og nedskrivninger 30.09.2021	<u>2.200</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2020	2.155
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2021	<u>1.350</u>

9 KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

	Moderselskab				
	2020/21	2019/20			
Kostpris 01.10.	44.946	195.637			
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	0	0			
Tilgang ved koncerntilskud	0	0			
Afgang ved salg af kapitalandele	-44.926	-150.691			
Kostpris 30.09.	20	44.946			
Op- og nedskrivninger 01.10.	-25.405	131.956			
Andel i årets resultat efter skat	81.212	11.559			
Årets afskrivninger goodwill	457	-5.520			
Koncernreguleringer	20	411			
Udbytteudbetaling	-153	0			
Regulering for interne avancer	155	12.584			
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger ved salg	39.895	-176.395			
Op- og nedskrivninger 30.09.	96.181	-25.405			
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	96.201	19.541			
<i>Kapitalandelene indgår i balancen som følger:</i>					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	96.201	19.541			
Hensættelse kapitalandele	0	0			
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0			
Moderselskabets tilknyttede virksomheder består af følgende:					
	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Værdi af kapitalandel t.DKK	Resultatandel t.DKK
Stensdal Family Holding ApS ¹⁾	Brøndby	51,00%	51,00%	96.201	81.669
Agnitio A/S ²⁾	København	94,81%	94,81%	0	0
Koncernregulering, interne avancer koncernindkøb	-	-	-	-155	0
				96.046	81.669
Afskrivning på koncerngoodwill					0
Resultat af kapitalandele				96.046	81.669

9 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER (fortsat)

1) Stensdal Family Holding ApS har følgende tilknyttede selskaber, der alle er 100% ejede:

Stensdal Ejendomme A/S

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

Stensdal Vallensbækvej 47 ApS

Stensdal Virkeholm 3 ApS

Stensdal Gladsaxevej 342 ApS

Stensdal Oliefabriksvej 57-61 ApS

SG Ejendomme ApS

Erhvervspark Himmerland ApS

K/S Fredericia Megacenter

Stensdal Industriholmen 57-59 ApS (selskabet er stiftet i regnskabsåret)

Stensdal Oddevejen 8 K/S

Stensdal Koncern indkøb A/S

Stensdal Komplementar ApS

SG Hestehaven, Hillerød ApS (selskabet er navneændret fra SG 1 ApS)

FænøSund Ejendomme ApS

Ebeltoft Strand ApS

Nordic Development Group A/S

Nordic Development Group A/S har følgende datterselskaber som alle er 100% ejede:

NDG Nordic Hills Bulgaria EOOD, Bulgarien

NDG Greece SA, Grækenland

NDG Kokkino Chorio No. 1 Ltd, Grækenland

Ammendrup Park ApS

Ammendrup Park II ApS

Ammendrup Park III ApS

Ammendrup Park IV ApS (selskabet er stiftet i regnskabsåret)

Langelandsgaard, Helsingør ApS (selskabet er stiftet i regnskabsåret)

Anthill Agency A/S

Anthill Agency A/S har følgende datterselskaber, der alle er 100% ejede:

Anthill Technologies A/S

Anthill Agency GmbH, Freiburg Tyskland

Herudover har selskabet følgende tilknyttede selskaber:

Byudviklingselskabet Favholm A/S (ejerandel 93,665%)

Selskabet SG Service ApS er opløst i regnskabsåret

Selskabet SG 4 ApS er afviklet i regnskabsåret

2) Agnitio A/S er afhændet i regnskabsåret.

10 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Kostpris 01.10.	3.101	4.900	371	3.375
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	0	1.160	0	121
Afgang af virksomheder	0	-2.959	0	-3.125
Kostpris 30.09.	<u>3.101</u>	<u>3.101</u>	<u>371</u>	<u>371</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	-1.909	-2.460	-15	-1.831
Andel i årets resultat efter skat	2.613	-1.023	66	-15
Udbetalte udbytter	-100	-100	0	-100
Op- og nedskrivninger i året	0	-887	0	0
Årets tilbageførsel af op- og nedskrivninger	0	2.561	0	1.931
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>604</u>	<u>-1.909</u>	<u>51</u>	<u>-15</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>3.705</u>	<u>1.192</u>	<u>422</u>	<u>356</u>

Moderselskabets associerede virksomheder består af følgende:

	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Værdi af kapitalandel t.DKK	Resultatandel t.DKK
Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S	Ebeltoft	50,00%	50,00%	200	34
Ghrelin ApS, Århus	Århus	25,00%	25,00%	222	32
Indgår i moderselskabet med				422	66
Herudover indgår yderligere i koncernens associerede virksomheder:					
Parkzone A/S **)	Rødovre	50,0%	50,0%	3.091	2.531
Extenso Inkasso ApS **)	Rødovre	50,0%	50,0%	192	16
Indgår i koncernen med				3.705	2.613

***) Selskabet er ejet af Stensdal Family Holding ApS

11 LÅNEAFTALER

	Koncern		Morderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Låneaftaler 01.10.	2.198	2.583	2.198	2.583
Tilgang i året	0	2.396	0	2.396
Afgang i året	-940	-2.781	-940	-2.781
Låneaftaler 30.09.	<u>1.258</u>	<u>2.198</u>	<u>1.258</u>	<u>2.198</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>1.258</u>	<u>2.198</u>	<u>1.258</u>	<u>2.198</u>

12 LÅNEAFTALER - KONCERNINTERNE

	Morderselskab	
	2020/21	2019/20
Låneaftaler 01.10.	342.508	15.385
Tilgang i året	7.336	327.123
Afgang i året	0	0
Låneaftaler 30.09.	<u>349.844</u>	<u>342.508</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	0	0
Opskrivning i året	0	0
Nedskrivning i året	0	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>349.844</u>	<u>342.508</u>

13 PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

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

14 AKTIEKAPITAL

	Morderselskab	
	2020/21	2019/20
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.



15 UDSKUDT SKAT

	Koncern		Morderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Udskudt skat 01.10.2020	18.208	16.387	2.652	1.435
Skat af årets resultat	40.386	1.769	264	-259
Anvendt underskud i sambeskattet koncern	-1.928	52	-452	1.476
Udskudt skat 30.09.2021	<u>56.666</u>	<u>18.208</u>	<u>2.464</u>	<u>2.652</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 underskudsfræføjelse og sambeskatning kunne udnyttes i de udskudte skatteforpligtelser, der hviler på koncernens anlægsaktiver og den forventede indtjening.

16 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Morderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Langfristet gæld	<u>417.208</u>	<u>413.055</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld forfalder til betaling således:				
Indenfor ét år fra balancedagen	21.743	20.683	0	0
Mellem et og fem år fra balancedagen	88.270	84.025	0	0
Efter fem år fra balancedagen	307.195	308.347	0	0
	<u>417.208</u>	<u>413.055</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld er indregnet således i balancen:				
Kortfristede forpligtelser	<u>21.743</u>	<u>20.683</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede forpligtelser	<u>395.465</u>	<u>392.372</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

17 OPLYSNINGER OM DAGSVÆRDI

	Investerings-
	ejendomme
Dagsværdi ultimo	989.919
Årets ændringer af dagsværdi i resultatopgørelsen	140.642

18 EVENTUALFORPLIGTELSER

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 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 1.399. Det er ledelsens opfattelse, at retssagerne ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabernes finansielle stilling.

I koncernen er der indgået eksternt lejeaftale vedrørende et lejemål. Lejemålet er uopsigeligt indtil maj 2022. Den samlede lejeforpligtelse for den resterende bindingsperiode udgør t.DKK 1.280

19 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Moderselskabet har direkte eller indirekte kationeret for dattervirksomheders engagement med pengeinstitutter. Gælden som moderselskabet har kationeret for udgør samlet t.DKK 26.470 pr. 30.09.2021. Herudover har moderselskabet kationeret for garantiramme stor t.DKK 10.000 stillet af garantiselskab. Pr. 30.09.2021 er t.DKK 6.256 af garantirammen udnyttet.

Koncernens prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2021 t.DKK 823.830.

Til sikkerhed for koncernselskabers engagement med pengeinstitut er der givet virksomhedspant på t.DKK 20.000 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 9.906

Til sikkerhed for moderselskabets og visse datterselskabers engagement med pengeinstitutter t.DKK 56.351, er pantsat ejerpantebreve for i alt t.DKK 207.075 samt skadesløsbreve store i alt t.DKK 132.500. Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme og udviklingsprojekter udgør t.DKK 564.395.

Til sikkerhed for moderselskabets og visse datterselskabers engagement med pengeinstitutter er pantsat depoter indeholdende unoterede aktier i tilknyttede selskaber med en værdi på t.DKK 16.366 samt pant i tilgodehavender i tilknyttede selskaber med en værdi på t.DKK 6.894.

20 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.


21 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL, PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Koncern	
	2020/21	2019/20
Ændring i varebeholdning, projektejendomme	14.610	-32.632
Ændring i igangværende arbejder	1.158	2.356
Ændring i tilgodehavender	-149	-1.049
Ændring i leverandørgæld m.v.	7.836	4.122
Anden driftsafledt gæld	0	12.025
	<u>23.455</u>	<u>-15.178</u>

22 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



#lejerlejnu

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

stensdalgroup

Vallensbækvej 47 - 2605 Brøndby

stensdal.dk #stensdalgroup @stensdalgroup

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kaare Lund Stensdal

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-372479674897

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-01-19 14:02:17 UTC

NEM ID 

Søren Stensdal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-01-19 14:02:37 UTC

NEM ID 

Søren Stensdal

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-01-19 14:02:37 UTC

NEM ID 

Eske Hartmann Munck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-956574866574

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-01-19 17:20:24 UTC

NEM ID 

Allan Breiling

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:93080455

IP: 188.179.xxx.xxx

2022-01-19 17:32:39 UTC

NEM ID 

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-01-19 19:27:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QT74H-ZE0UV-UYAEH-WYKVE-6N8UD-QJAOY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>