

stensdalgroup

# Årsrapport

**2022/2023**

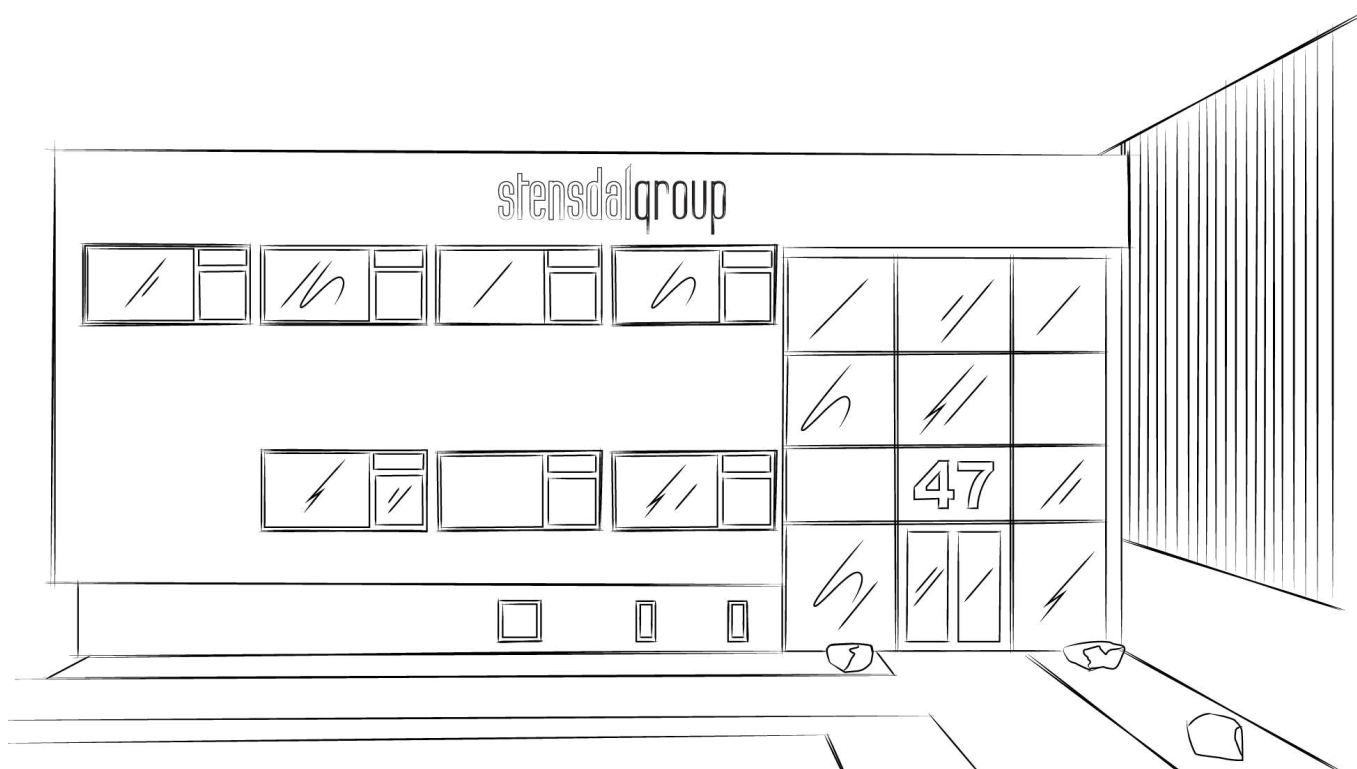
GODKENDT PÅ SELSKABETS  
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Brøndby, den 20. december 2023

Søren Stensdal, dirigent

1. OKTOBER 2022 -  
30. SEPTEMBER 2023  
(36. REGNSKABSÅR)

Penneo dokuments ID: SLYF0-AM800-FJVDF-ZG0WC-5MZPF-0315Z



## Selskabsinformation

Stensdal Group Holding A/S  
Vallensbækvej 47  
DK-2605 Brøndby

CVR nr.: 1023 8889

## Regnskabsår

01.10.2022 - 30.09.2023

## Direktion

Søren Stensdal, CEO

## Bestyrelse

Kaare Lund Stensdal, Formand  
Søren Stensdal  
Eske Hartmann Munck  
Liva Lund Stensdal

## Revision

Grant Thornton,  
Statsautoriseret Revisions-  
partnerskab

# INDHOLDSFORTEGNELSE

Koncernoversigt	5
Koncernens hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Ledelsespåtegning	25
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	28
Anvendt regnskabspraksis	32
Resultatopgørelse for koncern og moderselskab	40
Balance for koncern og moderselskab	42
Egenkapitalopgørelse for koncern og moderselskab	45
Pengestrømsopgørelse for koncern	47
Noter til koncernen og moderselskabet	49





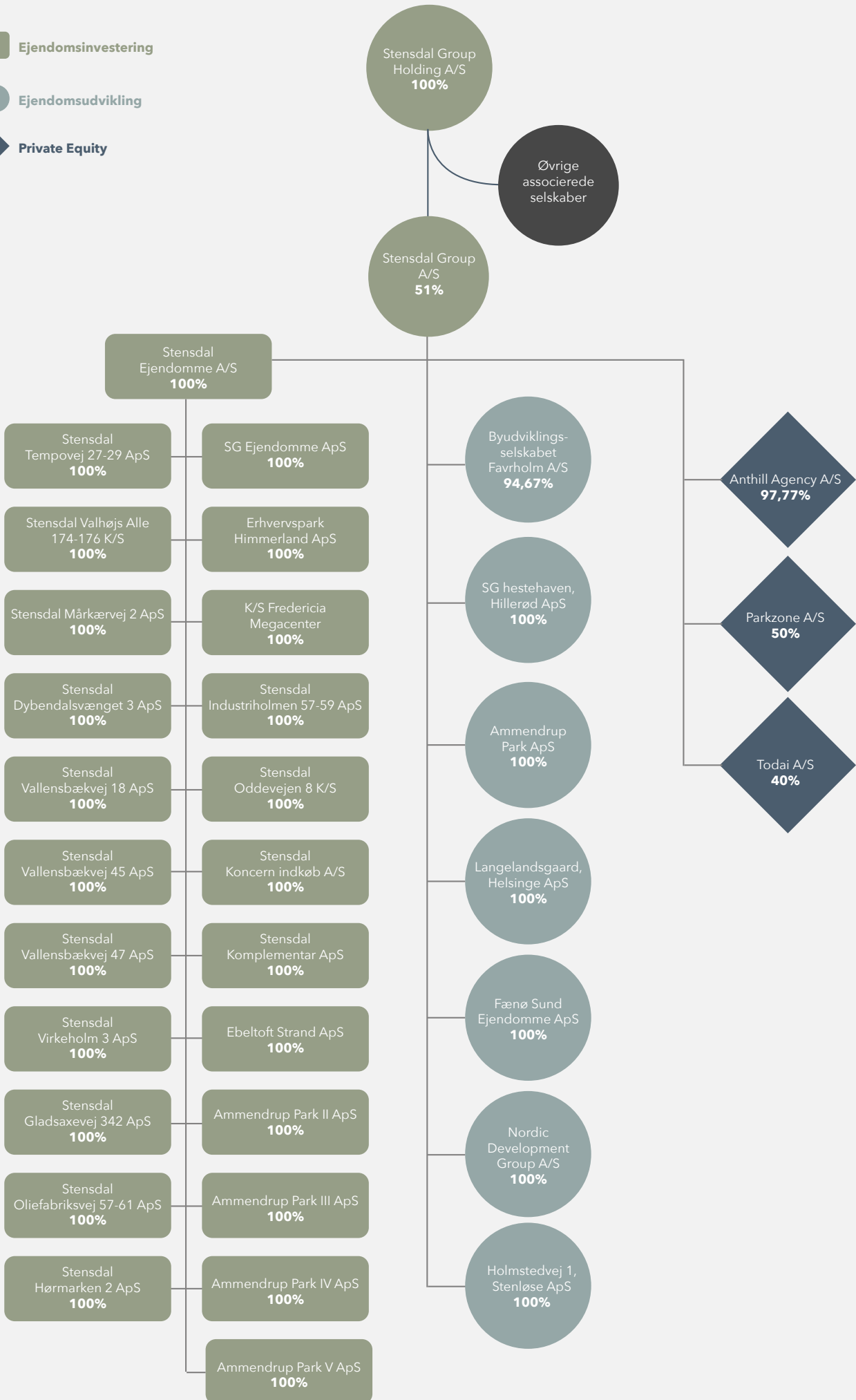
Vores ambitioner  
rækker langt ud i den  
fremtid, hvor alt er  
overdraget til de  
næste generationer.



 Ejendomsinvestering

 Ejendomsudvikling

 Private Equity



## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
<b>Hovedtal (i t.DKK)</b>					
Nettoomsætning	152.614	170.863	139.189	126.432	136.149
Bruttoresultat	111.327	111.009	109.758	101.933	104.867
Resultat af primær drift (EBIT)	76.046	299.098	192.208	43.408	36.933
Resultat af finansielle poster	-5.244	-5.764	-6.299	-6.483	-12.920
<b>Årets resultat</b>	<b>57.394</b>	<b>232.580</b>	<b>148.134</b>	<b>32.444</b>	<b>32.027</b>
Andel af årets resultat der tilfalder moderselskabets aktionærer	33.281	117.656	70.114	14.814	32.225
<b>Egenkapital</b>					
Minoriteters andel af egenkapital	236.657	211.747	96.824	18.907	1.263
<b>Balancesum</b>	<b>1.755.358</b>	<b>1.599.250</b>	<b>1.123.480</b>	<b>921.855</b>	<b>829.293</b>
Pengestrømme fra driften	25.129	79.177	71.911	11.253	5.482
Pengestrømme fra investeringer	-118.166	-241.249	-73.680	-51.220	-62.313
Pengestrømme fra finansiering	115.640	168.574	4.163	65.322	55.279
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>22.603</b>	<b>6.414</b>	<b>2.394</b>	<b>25.365</b>	<b>-1.552</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	83	74	62	85	126
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin	72,95%	64,97%	78,86%	80,62%	77,02%
Overskudsgrad	49,83%	175,05%	138,09%	34,33%	27,13%
Egenkapitalforrentning	7,31%	26,78%	18,32%	10,01%	11,65%
Soliditet	45,53%	46,46%	45,80%	39,76%	40,24%

**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 (%)	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

# Ledelses- beretning

stensdalgroup

## Hovedaktiviteter

I 1986 startede vores rejse med en ambition om ejendomsinvestering. Den rejse har udviklet sig til, at vores familieejede koncern i dag omfatter ejendomsinvestering, projektudvikling indenfor boligbyggeri og Private Equity investeringer i virksomheder udenfor ejendomsbranchen.

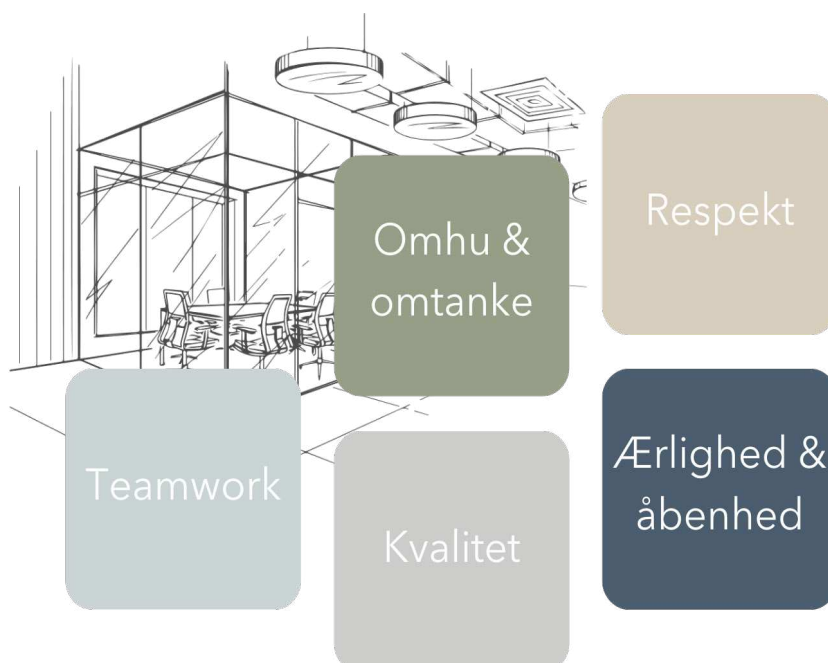
Gruppen er aktiv hovedaktionær i Anthill Agency A/S og ejer 50 % af ParkZone A/S, 50 % af Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S, 40% af teknologivirksomheden TodAI A/S samt mindre andele i flere andre virksomheder.

Fælles, for alt vi gør, er, at vi ikke investerer med kort sigte. Vi tror på langvarigt ejerskab af de ejendomme og virksomheder, vi opfører, renoverer eller investerer i. Vores ambitioner rækker nemlig langt ud i den fremtid, hvor alt er overdraget til den næste generation. Men det giver også et ansvar. Derfor har vi et stort fokus på at energioptimere og nedbringe vores klimaaftryk og at renovere og bygge nyt med bygningsmæssige kvaliteter, der gør os stolte - og lejerne trygge.

Det er omhu og omtanke, men vi kalder det Stensdal-stilen.

Stensdal-stilen er ikke kun kendetegnende for den særlige måde vi indretter vores ejendomme. Det er en måde, vi er på. Vores mantra har i mere end 35 år været, at vi har en særlig stil, ligesom vi har en særlig måde at være ejendomsudvikler på, kendetegnet af et stærkt værdisæt. Du møder det både som lejer, samarbejdspartner og medarbejder. Derfor er vi mere end bare en ejendomsudvikler og mere end bare en ejendomsinvestor.

Stensdal-stilen er ikke kun noget, vi indretter med. Det er en måde, vi er på.





## Udviklingen i selskabet og koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Koncernen har i 2022/23 realiseret en omsætning på m.DKK 153 (2021/22: m.DKK 170,8) og et resultat af primær drift på m.DKK 76 (2021/21: m.DKK 299,1).

Årets resultat for koncernen udgør før skat m.DKK 73 (2021/22: m.DKK 296,5) og efter skat m.DKK 57 (2021/22: m.DKK 232,6).

Koncernens egenkapital udgør (inkl. minoritetsinteresser) m.DKK 799 (2022/21: m.DKK 743,0). Moderselskabets egenkapital udgør m.DKK 562 (2021/22: m.DKK 531,2).

Resultatet for ejendomsaktiviteterne er tilfredsstillende i et udfordrende marked, men blandt Private Equity aktiviteterne leverer Anthill Agency A/S desværre meget utilfredsstillende resultater, som ikke opvejes af de fine resultater i ParkZone A/S. Resultatet af vores Private Equity aktiviteter er således dårligere end de for regnskabsåret udmeldte forventninger. Samlet er koncernens resultat tilfredsstillende.



## Ejendomsinvestering

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsinvestering udgør før skat m.DKK 109 (2021/22: m.DKK 246,8) og balancen udgør pr. 30.09.2023 m.DKK 1.663 (30.09.2022: m.DKK 1.509,1).

Koncernens investeringsejendomme udgør m.DKK 1.630 (2021/22: m.DKK 1.474,1), svarende til en tilvækst på m.DKK 156, hvoraf direkte investeringer udgør m.DKK 103.

Vi ejer og udlejer mere end 140.000 m<sup>2</sup> erhvervsjendomme i Storkøbenhavn. I områder med god tilgængelighed og infrastruktur. Beliggenhed er et nøgleord, og det er vi meget bevidste om, når vi køber ejendomme til porteføljen. Mange af dem kan optimeres, hvilket er en mere bæredygtig strategi end at rive ned og bygge nyt. Derfor har vi igennem mere end 30 år gjort det til et af vores specialer, at vi forvandler triste og ofte nedrivningsklare ejendomme til attraktive ejendomme, gearret til fremtiden.

“**Et resultat før skat på godt 100 mio. kr. for koncernens aktiviteter indenfor investeringsejendomme, i et lidt mere udfordrende år, vidner om et stærk grundlag for videre vækst.**”

Derudover opbygger koncernen en portefølje af nyopførte boligejendomme hvor kvalitet, inklusion, fællesskab og service er blandt de vigtigste parametre, når vi planlægger, udvikler og opfører danskernes nye boliger.

Koncernens første projekt til egen beholdning er Ammendrup Park i Helsingør, som er under opførelse og vil bestå af 200 rækkehuse til udlejning. Heraf er de første etaper, 142 boliger på i alt 14.671 m<sup>2</sup>, færdigbygget og fuldt udlejet i regnskabsåret. Den næste etape på 14 ud af yderligere 58 boliger på i alt ca. 6.100 m<sup>2</sup>, er allerede påbegyndt udlejet og afleveres til lejerne i etaper fra 1. juli 2024.

## Køb og salg af investeringsejendomme

Der er i året ikke indkøbt nye erhvervsejendomme, men fokus har i høj grad været på opgradering, lejerindretning og udlejning af den bestående portefølje.

Herudover har koncernen videreudviklet området Ammendrup Park i Helsingør.

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 86 % (sidste år 81 %) for Storkøbenhavn og 87 % (sidste år 84 %) for hele landet. Efter regnskabsårets afslutning er udlejningsprocenten forbedret yderligere, ved tilgang af nye lejere.

Stensdal Group Holding-koncernen investerer hovedsagelig i ejendomme, hvor udviklingspotentialet baseres på såvel bestående lejere og på tomgang. Derfor vil indkøbte ejendomme, ofte påvirke udlejningsprocenten negativt de første 12-14 måneder. Alle færdigopførte 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, så disse til hver en tid fremstår attraktive, både for nuværende og fremtidige lejere. Der investeres således væsentlige summer i sikring af en høj vedligeholdelsesstandard for alle ejendomme.



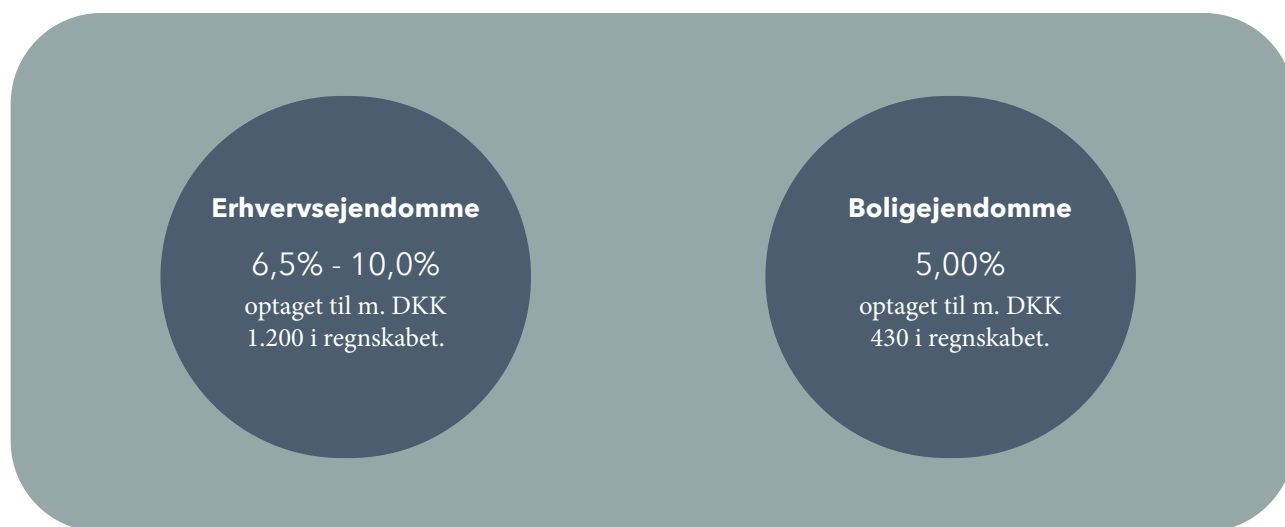
**Værdireguleringer på 53 mio DKK udgøres af 138 mio DKK på grund af udvikling m.v. og -85 mio DKK på grund af ændring i afkastprocent.**



## Ejendommenes indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model, med udgangspunkt i et startafkast. 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:



Det vægtede afkastkrav for investeringsejendomme til erhverv er 6,75 %. Det vægtede afkastkrav for investeringsejendomme til bolig er 5 %. Investeringsejendomme til bolig som ikke kan indregnes til en pålidelig dagsværdi er indregnet til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne skønnes lavere.

I henhold til koncernens anvendte regnskabsprincip, indregnes tomme erhvervslejemål til skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25 %, ligesom der afsættes til ombygning og indretning. Lejemål der er opsagt til fraflytning, med 6 måneder eller mindre til lejemålets ophør, indregnes som værende tomme, uanset om de reelt er lejebærende på balancetidspunktet. Koncernens investeringsejendomme er i regnskabsåret netto værdireguleret med m.DKK 53 mod m.DKK 258,3 i 2021/22.

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 138, mens værdireguleringer som følge af ændring i afkastprocent fra 2021/22 til 2022/23 udgør m.DKK -85.

## Ejendomsudvikling

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsudvikling udgør før skat m.DKK -7 (2021/22: m.DKK 13) og balancen udgør pr. 30.09.2023 m.DKK 72 (30.09.2022: m.DKK 74).

### Favrhøj

Koncernens største projekt, Favrhøj, er centralt placeret i Favrholt, syd for Hillerød, mellem det kommende Nyt Hospital Nordsjælland og den nye S-togsstation. Favrhøj, med en forventet byggeret på ca. 40.650 m<sup>2</sup> etageareal, bearbejdes intensivt og der er i året og tidligere i processen, investeret væsentlige ressourcer i forberedelse af byggeri på grunden, herunder udarbejdelse af lokalplan for området, jordbundsundersøgelser, arkæologiske undersøgelser, etablering af erstatningsnatur m.v.

Det er i løbet af året godkendt en lokalplan for området som dog er påklaget. Der forventes endelig afklaring på lokalplanen i 2024.



### Ammendrup Park

Udviklingen af Ammendrup Park ApS, der ejer et grundareal i Helsingør, er fortsat i dette regnskabsår. Der er ud af 96 parcelhusgrunde solgt yderligere 5 i regnskabsåret, hvortil kommer 12 grunde, der har ændret anvendelse til opførelse af 22 dobbelthuse til udlejning, således at der på balancetidspunktet alene resterer 9 grunde. Efter regnskabsårets udløb er der solgt yderligere 1 grund, men den aktuelle markedssituation giver en forventning om at salget af de sidste grunde fortsat vil ske i relativt langsomt tempo.



Alle koncernens udviklingsprojekter er indregnet i årsrapporten til kostpris eller netto-realiseringspris, hvor denne er lavere. Og som følge heraf forventes væsentlige merværdier.

### Private equity

Stensdal Group er mest kendt for ejendomsdelen, hvor vi i mere end 35 år har udviklet og investeret i fast ejendom. Men vi investerer også i en række andre virksomheder uden for ejendomsbranchen.



**TodAI**

TodAI A/S, som koncernen erhvervede 40 % af ultimo sidste, beskæftiger sig med kunstig intelligens og oplever stor vækst, både i omsætning og medarbejderantal. I regnskabsåret 2023, forventes det at omsætningen mere end fordobles og et mindre, negativt resultat.

Parkzone A/S har fortsat den gode udvikling og leveret et stærkt resultat og de gennemførte rationaliseringstiltag, har til fulde båret frugt, samtidig med at selskabets organiske vækst er fortsat. Selskabet realiserer således, et resultat før skat på godt m.DKK 9. For 2023/24 forventes fastholdt en betydelig vækst i omsætningen, dels som følge af tilgang af nye kunder og fortsatte positive effekter af de forbedrede processer. Der forventes ligeledes et yderligere forbedret resultat.



**PARK ZONE®**



**Anthill™**

Anthill Agency A/S har haft et år der har været præget af investering og udvikling af både agency-forretningen og i særdeleshed SaaS-forretningen, hvilket har resulteret i et negativt resultat, der også var højere end forventet. Der er fortsat høje vækstforventninger til især SaaS-forretningen, om end den forventede vækst for regnskabsåret af flere sammenfaldende årsager er blevet tidsmæssigt forrykket. Organisationen er styrket bredt, herunder med ansættelse af ny CEO ultimo regnskabsåret og selskabet udbygger løbende sine servicetilbud i alle dele af forretningen. Der budgetteres med en betydelig vækst i det kommende år. På grund af de fortsatte betydelige investeringer i udbygning af selskabets SaaS-forretning, forventes et negativt resultat i 23/24, omend langt mindre end i det forløbne år.



# ESG

stensdalgroup

## Vores ansvar

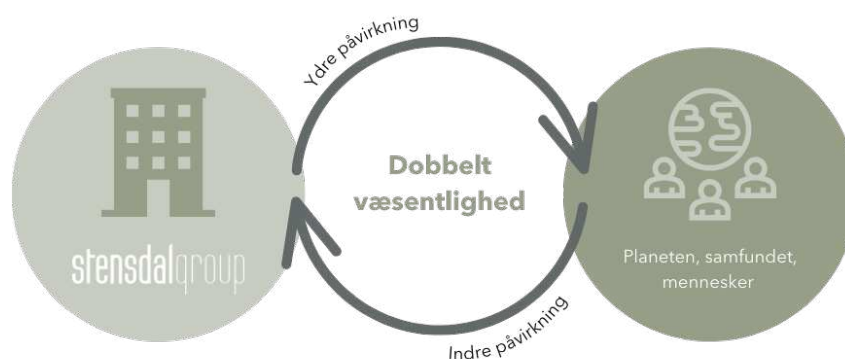
Bygninger har på verdensplan et stort ansvar for udledningen af CO2 og ressourceforbruget. I Danmark står bygge- og ejendomsbranchen for ca. 30 pct. af CO2 udledningen, ligesom bygninger udgør omkring 40 pct. af energiforbruget her i landet. Der er ingen tvivl om, at ejendomsbranchen spiller en afgørende rolle i indsatsen for at nå i mål med den grønne omstilling og begrænse den igangværende klima- og biodiversitetskrise. Med vores portefølje af ejendomme og boliger i drift samt vores udviklingsprojekter, så har vi i Stensdal Group selvtaget et ansvar for at minimere vores klimamæssige aftryk, samt være en ansvarlig samfundsaktør og arbejdsplads.

## CSRD og rapportering

EU's kommende rapporteringsdirektiv om bæredygtighed, CSRD, stiller store krav til virksomheders kommunikation om deres indsats og resultater indenfor miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige områder. Selvom vi i Stensdal Group først er omfattet af rapporteringskravet fra regnskabsåret 2025, eller senere, så har vi hen over hele 2023 sammensat et ESG-team, som med hver deres kompetencer har kortlagt vores drivhusregnskab og eksisterende emissionsdata, samt foretaget værdikædeanalyse, som inkluderer risici og muligheder. Vores videre strategiske afsæt sker med afsæt i den data-drevne tilgang, samt vores dobbelte væsentlighedsanalyse og interessentanalyse, som har bidraget til at identificere vores fokusområder og prioriteringen af vores fremadrettede indsats. Det er med dette udgangspunkt, at vi ønsker at gøre en positiv forskel for verden omkring os, og fordi det giver os et solidt grundlag for langsigtet vækst og stabilitet. Vores første ESG-rapportering forventes at blive offentliggjort i første kvartal 2024.

## Dobbelt væsentlighedsanalyse

Dobbelt væsentlighed er en essentiel del af EU's CSRD. Vores dobbeltvæsentlighedsanalyse er et værktøj, som identificerer vores største påvirkninger på det omkringliggende miljø, samt det omkringliggende miljøes påvirkning på den finansielle stilling i Stensdal Group.



Vores dobbelte væsentlighedsanalyse er udarbejdet på baggrund af intern analyse, med konsoliderende hjælp fra eksterne konsulenter, og bygger på tilgængelige data og erfaringer. Den dobbelte væsentlighedsanalyse er vores første skridt i forhold til at være compliant med den kommende lovgivning. Derfor vil den dobbelte væsentlighedsanalyse bidrage yderligere som prioriteringsværktøj i fremtiden.

## Drivhusregnskab

Til at opnå vished for vores CO<sub>2</sub>-aftryk, anvender vi den mest anerkendte emissionsberegningemetode, nemlig Greenhouse Gas Protokollen (GhG). Protokollen er en regnskabs- og rapporteringsstandard for virksomheder, som muliggør en ensartet og gennemsigtig CO<sub>2</sub>-rapportering af de seks drivhusgasser omfattet af Kyoto-protokollen, som er kombineret til én samlet enhed. Stensdal Group har i 2023 indgået samarbejde med BeWo, som stiller deres CSRD-compliant softwareplatform til rådighed til indsamlingen af vores udledningsdata, samt den videre udregning af vores drivhusregnskab.

Til at kortlægge vores drivhusregnskab og vores baseline (FY 1. oktober 2021-30. september 2022), er der anvendt både en aktivitetsbaseret og spendbased metodisk tilgang. Vi anerkender, at denne tilgang ikke giver det mest nøjagtige datagrundlag. Dog betragter vi det stadig som en god start, og ambitionen er at anvende en aktivitetsbaseret tilgang i højere grad i takt med, at vores datakvalitet forbedres, hvorfor dette også vil resultere i en bedre nøjagtighed.

Vores totale emissioner pr. den angivne baseline er 7.081 ton CO<sub>2</sub>e, hvoraf 97,3% af disse udledninger er Scope 3.



## Stærke værdier danner baggrund for vores fokusområder

Fire strategiske fokusområder sætter en transparent og ambitiøs retning for eksekveringen af vores ESG-initiativer. Fokusområderne tager afsæt i vores kerneværdier, og har størst mulig påvirkning ift. at nedbringe vores klima- og naturmæssige aftryk, samt være en ansvarlig samfundsaktør.



På trods af, at vi i 2023 har fokuseret på at forme vores ESG-strategi og få klarlagt vores datagrundlag i forhold til den fremtidige indsats, så har vi i nærværende år også gennemført en række initiativer indenfor de ovenstående nævnte fokusområder. Initiativer som har bidraget til at fremme miljømæssig handling og social bæredygtighed.

## Energioptimering af bestående ejendomme

Hen over året har vi gennemgået energimærkerne på vores portefølje af erhvervsjendomme, og arbejder løbende med at energirenovere vores ejendomme. Der er ingen tvivl om, at det er langt mere bæredygtigt at energioptimere bestående ejendomme frem for at rive ned og bygge nyt. Resultatet af vores løbende energirenoveringer er heller ikke til at tage fejl af, og er til stor gavn for vores lejere, driftsregnskabet, og ikke mindst de grønne regnskaber. Nedenfor ses et overblik over nogle af de ejendomme, hvor vi i 2023 har opnået nye energimærker:

## Energimærke forbedringer 2023



I takt med den grønne omstilling i Danmark og et stadig voksende fokus på udfasning af fossil energi, så er vores ambition at udskifte fra gas til fjernvarme i takt med udbuddet øges i kommunerne. Som eksempel på dette er vi i foråret 2023 overgået fra gas til fjernvarme på vores ejendom på Dybendalsvænget i Taastrup. I 2024 og frem har vi øget fokus på fortsat at energieffektivere vores ejendomme, og dertil også igangsætte indsatser ifm. at nedbringe vores Scope 3 udledninger.

## Sommerfuglepartnerskab skal øge den vilde natur

Med vores samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening som Sommerfuglepartner, så har vi omlagt store dele af vores udearealer til vilde blomsterenge, for at fremme biodiversiteten og give levesteder til de allermindste beboere på vores ejendomme. I 2023 har vi investeret i maskiner, der muliggør en bedre vedligeholdelse af områderne med vild natur, ligesom vi fortsat opsamler regnvand på flere ejendomme, som gør at vi ikke bruger brugsvand til vanding og facadevask i sommermånederne. Ambitionerne for de kommende år rækker langt, når det kommer til at italesætte og handle på den igangværende biodiversitetskrise. Derfor arbejder vi lige nu på handlingsplaner som ikke kun skal øge biodiversiteten, men også mindske naturtab ifm. et ansvarligt ressourcebrug og sourcing.

## En arbejdsplads med fokus på sundhed, faglighed og fællesskab

Her skal gode mennesker trives. Det afgør nemlig vores succes. I indeværende år har vi haft yderligere fokus på sundhed, faglighed og fællesskab. Underetagen i vores egen domicilejendom har gennemgået lidt af en forvandling, og huser nu et komplet træningslokale til fri afbenyttelse af alle medarbejdere. Dertil er der indkøbt måleudstyr, så man som medarbejder kan foretage sundhedstjek løbende og tilrettelægge sin træning ud fra de resultater man ønsker at opnå. Med et internt årshjul har vi nu fastlagt bl.a. årlige datoer for to dage med fokus på faglighed og fællesskab, ligesom vi i løbet af året har indbudt forskellige virksomheder og organisationer, som har holdt inspirerende oplæg for vores medarbejdere. Dertil kommer en række sociale events og individuelle tilbud om kompetenceudvikling.

## Fokus på social bæredygtighed

I 2023 har vi fortsat engageret os i Real Care. En velgørende forening, der har til formål at bidrage til udviklingen af et socialt bæredygtigt samfund med fokus på at skabe trygge rammer og sikre social retfærdighed for udsatte børn og unge. Foruden en medarbejderrepræsentant i Real Cares Impact Board, som sammen med øvrige aktører fra ejendomsbranchen har igangsat konkrete initiativer, så har mange af initiativerne også muliggjort det for den enkelte medarbejder at engagere sig og gøre en forskel for social udsatte børn og unge i Danmark. Nedenfor ses de initiativer, som vi via vores partnerskab i Real Care har bidraget til:



## Initiativer og resultater opnået i 2023:



Økonomisk støtte til ekstra medarbejder.

Oplysningskampagne på skoler over hele landet.

Oplysningskampagne ifa. gavlmaleri på Nørrebro.



Opfyldelse af 400 juleønsker for anbragte børn og unge på landets døgninstitutioner.



Medarbejderambassadør der agerer mentorvirksomhed for en gruppe af 10 drenge fra Folehaven i Valby, som i løbet af 8 måneder skal bygge deres egen mikrovirksomhed.



Sommer-fællestræning og indsamlingsevent på Ofelia Plads til fordel for BørneTelefonen. 33.862 kr. indsamlet.

# Koncernens risikoprofil

stensdalgroup



## Risikofaktorer for indtjening

Koncernen har en øget andel af indtjeningen fra ejendomsinvesteringer og naturlig større spredning i takt med porteføljen vokser. Spredningen øges ligeledes af at en større andel af koncernens ejendomsinvesteringer udgøres af boligejendomme.

## 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 69 og egenkapitalen positivt med m.DKK 54.

Tilsvarende vil et øget gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point reducere værdien af investeringsejendomme med m.DKK 64 og egenkapitalen negativt med m.DKK 50.

## Finansielle risikofaktorer

Som hovedregel sammensættes finansieringen som realkredit med 20 års afvikling med fast rente på erhvervsjendomme. For boligejendomme sammensættes finansieringen som hovedregel med fast rente og afdragsfrihed for 60% af den vurderede værdi og med fast rente og 30 års afvikling for de resterende 20% af den vurderede værdi af ejendommen. I gennemsnit er renten på balancetidspunktet fast i 21,2 år på koncernens realkreditfinansiering.



**Kursværdi af restgæld på realkreditlån er 80 mio DKK lavere end den bogførte værdi.**

Som følge af den samfundsøkonomiske situation med stigende renter, er koncernens hovedregel om finansiering i fast rente fraveget ved låneoptagelse i løbet af regnskabsåret, hvor der til gengæld er realiseret en kursgevinst på m.DKK 13 i forbindelse med konvertering.

Koncernen har dog fortsat ca. 65% af realkreditfinansieringen i rentesikrede lån. Som følge heraf, er kursværdien af realkreditfinansieringen m.DKK 80 lavere end den bogførte restgæld pr. 30. september 2023.

Realkreditfinansiering udgør ca. 96% af koncernens samlede finansiering, og restgælden udgør 44% af værdiansættelsen af koncernens ejendomme, mens kursværdien af restgælden udgør 39% heraf.

### Likviditetsrisiko

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

### Organisatoriske risikofaktorer

Koncernen udbygger løbende organisationens kompetencer og IT-plattform for derved at reducere afhængigheden af enkeltpersoner. Der er desuden foretaget adskillige nyansættelser både i regnskabsåret og efterfølgende, således organisationen er polstret til den forventede fortsatte vækst - både på erhvervsejendomme, men også på boligejendomme.

### Miljømæssige risici

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

Stensdal Group Holding-koncernen besidder ikke og køber ikke ejendomme, hvor evt. jordforurening udgør en risiko for det omkringliggende miljø.

### Kundetilfredshed

I Stensdal Group koncernen 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 forbedringer, arealudvidelser, reduktioner eller flytning.

## USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Regnskabsposten "Investeringsejendomme" er indregnet på baggrund af ledelsens vurdering af investeringsejendommens forventede evne til at generere afkast som færdigudviklet investeringsejendom.

Der er ved værdiansættelsen af flere af koncernens ejendomme medtaget værdien af en byggeret. Byggeretter vurderes at have en positiv værdi baseret på ledelsens forventede udnyttelse heraf samt investeringsbudget for anvendelsen. Der er dog fortsat en usikkerhed forbundet med udnyttelsen og den endelige værdi af byggeretten. Disse usikkerheder kan have betydning for værdiansættelsen af regnskabsposten.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig måde afspejler værdien af investeringsejendommene. Den samlede indregnede nettoværdi af byggeretter i koncernens investeringsejendomme udgør m.DKK 18 pr. balancedagen.

## BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

## SELSKABETS OG KONCERNENS FORVENTEDE UDVIKLING

De tilknyttede og associerede selskabers driftsresultater forventes i al væsentlighed alle at ville bidrage positivt i 2022/23.

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 Holding-koncernen.

# Ledelses- påtegning

stensdalgroup



Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for Stensdal Group Holding 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. 30.09.23 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. december 2023

### **Direktionen**

Søren Stensdal

### **Bestyrelsen**

Kaare Lund Stensdal  
Formand

Søren Stensdal

Eske Hartmann Munck

Liva Lund Stensdal

“ Vi tror på langvarigt  
ejerskab af de ejen-  
domme, vi opfører  
eller renoverer.

# Den uafhængige revisions- påtegning

stensdalgroup

## Til kapitalejeren i Stensdal Group Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Stensdal Group A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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



## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

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

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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 20. december 2023

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen  
statsautoriseret revisor  
mne9459

Allan Breiling  
statsautoriseret revisor  
mne35809

# Anvendt regnskabs- praksis

stensdalgroup

## 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.

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 erhvervelsetidspunktet, 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 kapitalinteresser, 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 kapitalinteresser, 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:

	Brugstid	Restværdi
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, med udgangspunkt i et startafkast, til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. For ikke-udlejede arealer er der anvendt en skønnet gendulejningsværdi 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	5%
Erhvervsejendomme	6,5% - 10,0%

Der har ikke været anvendt ekstern valuar ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder kapitalinteresser 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 kapitalinteressernes resultat indregnes i resultatopgørelsen forholdsmæssigt til de andele, der svarer til kapitalandelene.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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 kapitalinteresser indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

## 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.

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til forpligtelser på leverede byggegrunde. Hensatte forpligtelser indregnes, når det pågældende selskab som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.



## 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.

# Resultat- opgørelse for koncern og moderselskab

stensdalgroup

**Resultatopgørelse 1.10.2022 - 30.9.2023**

i t.DKK

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Nettoomsætning		152.614	170.863	0	3.826
Forbrug af vare- og projektbeholdning		-48.736	-64.833	-3	-267
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		7.448	4.979	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>111.327</b>	<b>111.009</b>	<b>-3</b>	<b>3.558</b>
Andre driftsindtægter		2.240	2.287	-10	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme		53.354	258.306	0	0
Andre driftsomkostninger		-3.966	-6.760	-221	-1.806
Andre eksterne omkostninger		-10.912	-5.796	-75	-2.351
Personaleomkostninger	1	-69.004	-55.580	-2	-4.427
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>83.039</b>	<b>303.465</b>	<b>-311</b>	<b>-5.026</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	-6.992	-4.367	0	-657
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>		<b>76.046</b>	<b>299.098</b>	<b>-311</b>	<b>-5.682</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	26.495	120.069
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	10	2.304	3.158	-435	-1.304
Andre finansielle indtægter	3	13.912	3.378	11.150	10.068
Finansielle omkostninger	4	-19.156	-9.142	-1.577	-3.319
<b>Resultat før skat</b>		<b>73.106</b>	<b>296.493</b>	<b>35.322</b>	<b>119.831</b>
Skat af årets resultat	5	-15.713	-63.913	-2.041	-2.175
<b>Årets resultat</b>	6	<b>57.394</b>	<b>232.580</b>	<b>33.281</b>	<b>117.656</b>
Fordeling af årets resultat					
Moderselskabets aktionærer		33.281	117.656		
Minoritetsinteresser		24.113	114.923		
		<b>57.394</b>	<b>232.580</b>		

# Balance for koncern og moderselskab

stensdalgroup

**Balance** pr. 30.9.2023

i t.DKK

**Aktiver**

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Udviklingsprojekter		19.291	14.530	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse		5.537	1.838	0	0
Koncerngoodwill		0	0	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>24.828</b>	<b>16.367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ombygning af lejede lokaler		4	27	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar m.v.		1.517	1.697	0	0
Investeringsjendomme		1.630.230	1.474.161	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>1.631.751</b>	<b>1.475.885</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	242.431	215.969
Kapitalinteresser	10	5.753	5.299	410	484
Låneaftaler	11	587	905	0	0
Låneaftaler - koncerninterne	12	0	0	368.333	357.484
Deposita		1.670	1.159	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>8.010</b>	<b>7.364</b>	<b>611.175</b>	<b>573.937</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.664.589</b>	<b>1.499.616</b>	<b>611.175</b>	<b>573.937</b>
Varebeholdninger, projektejendomme		70.827	80.748	0	0
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		7.216	7.797	12	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		6.039	1.545	4.013	1.045
Udskudt skatteaktiv		0	0	330	1.609
Andre tilgodehavender		4.819	8.016	74	268
Periodeafgrænsningsposter	13	1.798	1.271	0	25
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.872</b>	<b>18.628</b>	<b>4.428</b>	<b>2.946</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>70</b>	<b>258</b>	<b>39</b>	<b>251</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>90.769</b>	<b>99.634</b>	<b>4.467</b>	<b>3.197</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.755.358</b>	<b>1.599.250</b>	<b>615.642</b>	<b>577.134</b>



**Balance** pr. 30.9.2023

i t.DKK

**Passiver**

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Aktiekapital	14	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	242.411	216.455
Reserve for udviklingsomkostninger		19.366	12.767	0	0
Overført resultat		537.244	515.445	314.200	311.756
Foreslået udbytte		5.000	2.000	5.000	2.000
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer</b>		<b>562.611</b>	<b>531.211</b>	<b>562.611</b>	<b>531.211</b>
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		236.657	211.747	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>799.267</b>	<b>742.958</b>	<b>562.611</b>	<b>531.211</b>
Hensat til øvrige hensættelser	18	7.442	18.636	0	0
Hensat til udskudt skat	15	136.784	122.829	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>144.226</b>	<b>141.465</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter og finansielle leasingforpligtelser	16	679.315	561.108	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>679.315</b>	<b>561.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kort del af langfristede gælds- og leasingforpligtelser	16	23.403	25.174	0	0
Gæld til pengeinstitutter		29.507	52.298	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.551	25.051	58	54
Igangværende arbejder for fremmed regning		2.898	1.706	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	50.364	36.849
Gæld til associerede virksomheder		0	0	0	0
Skyldig selskabsskat		0	0	831	0
Anden gæld		54.854	48.227	1.778	9.020
Periodeafgrænsningsposter	13	3.335	1.262	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>132.549</b>	<b>153.719</b>	<b>53.031</b>	<b>45.923</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>811.864</b>	<b>714.827</b>	<b>53.031</b>	<b>45.923</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.755.358</b>	<b>1.599.250</b>	<b>615.642</b>	<b>577.134</b>
Oplysninger om dagsværdi	17				
Eventualforpligtelser	18				
Sikkerhedsstillelser	19				
Nærtstående parter	20				
Noter udenfor henvisning	21-22				

# Egenkapital- opgørelse for koncern og moderselskab

stensdalgroup

**Egenkapitalopgørelse**

i t.DKK

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Reserve for udviklings- omkostning er	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder- selskabets aktionærer	Minoritets- interesser
<b>Koncern</b>							
<b>Egenkapital pr. 30.09.2021</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>5.787</b>	<b>406.915</b>	<b>4.000</b>	<b>417.702</b>	<b>96.824</b>
Årets resultat				115.656	2.000	117.656	114.923
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder				-147		-147	
Årets tilgang minoritetsinteresser							
Kursregulering valuta							
Aktiverede egne udviklingsomk. (netto)			6.980	-6.980			
Op-/nedskrivninger i året							
Årets tilbageførsel af op- /nedskrivninger							
Udbetalt udbytte					-4.000	-4.000	
<b>Egenkapital pr. 30.09.2022</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>12.767</b>	<b>515.444</b>	<b>2.000</b>	<b>531.211</b>	<b>211.747</b>
Korrigeret primo				147		147	-147
Årets resultat				28.281	5.000	33.281	24.113
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder							943
Årets tilgang minoritetsinteresser							
Kursregulering valuta				-28		-28	
Aktiverede egne udviklingsomk. (netto)			6.599	-6.599			
Op-/nedskrivninger i året							
Årets tilbageførsel af op- /nedskrivninger							
Udbetalt udbytte					-2.000	-2.000	
<b>Egenkapital pr. 30.09.2023</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>19.366</b>	<b>537.244</b>	<b>5.000</b>	<b>562.611</b>	<b>236.657</b>
<b>Moderselskab</b>							
<b>Egenkapital pr. 30.09.2021</b>	<b>1.000</b>	<b>96.230</b>	<b>0</b>	<b>316.472</b>	<b>4.000</b>	<b>417.702</b>	
Årets resultat		120.275		-4.619	2.000	117.656	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder		-50		-97		-147	
Kursregulering valuta							
Årets tilbageførsel af op- /nedskrivninger							
Udbetalt udbytte					-4.000	-4.000	
<b>Egenkapital pr. 30.09.2022</b>	<b>1.000</b>	<b>216.455</b>	<b>0</b>	<b>311.756</b>	<b>2.000</b>	<b>531.211</b>	
Korrigeret primo		50		97		147	
Årets resultat		25.906		2.375	5.000	33.281	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder							
Kursregulering valuta				-28		-28	
Årets tilbageførsel af op- /nedskrivninger							
Udbetalt udbytte					-2.000	-2.000	
<b>Egenkapital pr. 30.09.2023</b>	<b>1.000</b>	<b>242.411</b>	<b>0</b>	<b>314.200</b>	<b>5.000</b>	<b>562.611</b>	

# Pengestrøms- opgørelse for koncern

stensdalgroup

## Pengestrømsopgørelse

i t.DKK

	Koncern		
	Note	2022/23	2021/22
Resultat af primær drift (EBIT)		76.046	299.098
Nedskrivning tilgodehavende ass. Virksomheder		0	2.730
Af- og nedskrivninger		6.992	4.367
Værdireguleringer investeringsejendomme		-53.354	-258.306
Reguleringer, egenkapital		-119	165
Regulering hensættelser		-11.194	18.236
Ændring i driftskapital	20	12.002	18.650
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>		<b>30.373</b>	<b>84.941</b>
Finansielle poster, netto		-5.244	-5.764
Betalt selskabsskat		0	0
<b>Pengestrømme fra drift</b>		<b>25.129</b>	<b>79.177</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-14.544	-14.798
Køb af materielle anlægsaktiver		-715	-867
Køb/tilgang af investeringsejendomme		-102.714	-225.936
Til-/afgang finansielle anlægsaktiver		-192	353
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>		<b>-118.166</b>	<b>-241.336</b>
Udbetalt udbytte		-2.000	-4.000
Modtaget udbytte associerede virksomheder		2.000	3.500
Afgang af minoritetsinteresser		-796	0
Tilgang af langfristet gæld, netto		116.436	169.074
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>		<b>115.640</b>	<b>168.574</b>
Årets ændring i likvider		22.603	6.414
Likvide midler, primo		-52.041	-58.455
Likvide midler, ultimo		-29.438	-52.041
Likvide midler omfatter:			
Likvide midler		70	258
Kortfristet bankgæld		-29.507	-52.298
Likvide midler, ultimo		-29.437	-52.041



# Noter

stensdalgroup

**NOTEOVERSIGT:**

1. Personaleomkostninger
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. Kapitalinteresser
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 Personalemkostninger**

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Gager og honorarer	60.785	50.735	0	3.723
Pensionsbidrag og andre sociale udgifter	3.454	2.850	2	340
Personalemkostninger i øvrigt	4.764	1.995	0	364
	<u>69.004</u>	<u>55.580</u>	<u>2</u>	<u>4.427</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>83</u>	<u>74</u>	<u>19</u>	<u>16</u>

*Vederlag til moderselskabets ledelse m.v.*

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Vederlag til bestyrelse	160	60	0	60
	<u>160</u>	<u>60</u>	<u>0</u>	<u>60</u>

Direktionen i moderselskabet er ulønnet.

**2 Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver**

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Afskrivninger, immaterielle anlægsaktiver	6.083	3.157	0	0
Afskrivning koncerngoodwill	0	0	0	0
Afskrivninger, materielle anlægsaktiver	909	1.210	0	657
Nedskrivning finansielle anlægsaktiver	0	0	0	0
	<u>6.992</u>	<u>4.367</u>	<u>0</u>	<u>657</u>

**3 Andre finansielle indtægter**

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	10.849	9.908
Øvrige finansielle indtægter	13.911	3.378	301	160
	<u>13.912</u>	<u>3.378</u>	<u>11.150</u>	<u>10.068</u>

**4 Finansielle omkostninger**

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	1.438	2.607
Øvrige finansielle omkostninger	19.156	9.142	139	712
	<u>19.156</u>	<u>9.142</u>	<u>1.577</u>	<u>3.319</u>

**5 Skat af årets resultat**

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Aktuel selskabsskat	0	0	1.003	0
Skat vedrørende tidligere år	0	0	1	0
Ændring i udskudt skat	15.713	63.913	1.037	2.175
	<u>15.713</u>	<u>63.913</u>	<u>2.041</u>	<u>2.175</u>

**6 Resultatdisponering**

	Moderselskab	
	2022/23	2021/22
Udbytte for regnskabsåret	5.000	2.000
Henlagt til nettoopskrivning efter den indre værdis metode inkl. regulering primo	25.906	120.275
Overført til næste år	2.375	-4.619
	<u>33.281</u>	<u>117.656</u>

## 7 Immaterielle anlægsaktiver

	Koncern				I alt
	Udviklingsprojekter	Udviklingsprojekter under udførelse	Goodwill	Koncern-goodwill	
Kostpris 01.10.2021	7.214	109	0	0	7.323
Tilgang	12.940	1.858	0	0	14.798
Regulering tidligere år	0	0	0	0	0
Afgang	-199	0	0	0	-199
Kostpris 01.10.2022	19.955	1.967	0	0	21.922
Tilgang	9.921	4.623	0	0	14.544
Afgang	0	0	0	0	0
Kostpris 30.09.2023	29.876	6.591	0	0	36.466
Af- og nedskrivninger 01.10.2021	2.394	4	0	0	2.398
Regulering tidligere år	0	0	0	0	0
Årets afskrivninger	3.031	126	0	0	3.157
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 01.10.2022	5.425	130	0	0	5.555
Årets afskrivninger	5.160	923	0	0	6.083
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2023	10.585	1.053	0	0	11.638
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2022	14.530	1.838	0	0	16.367
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2023	<b>19.291</b>	<b>5.537</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.828</b>

Gennemførte udviklingsprojekter er relateret til udvikling af unik virksomhedssoftware "Activator" i datterselskabet Anthill Technologies A/S og et produkt, der vil muliggøre en forbedret brugeroplevelse med indhold fra medicinalvirksomheder samt give vejledning gennem indholdet via "botteknologi".

Activator-plattformen er et unikt tilbud og den eneste teknologi, der er fuldt integreret med Veeva Vault / Promomats' økosystem. Årets tilføjelse består af omkostninger til eksterne konsulenter. Activator-plattformen har været på markedet i flere år og blev i 2022/23 opgraderet med en ny brugergrænseflade og funktionalitet for at sætte platformen brugere i stand til at arbejde med modulært indhold.

Virksomhedens ledelse er overbevist om, at der er et marked for produktet.

Ledelsen har ikke identificeret nogen indikation på værdiforringelse i forhold til den bogførte værdi.

## 8 Materielle anlægsaktiver

	Koncern			
	Ombygning af lejede lokaler	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar m.v.	Investerings ejendomme	I alt
Kostpris 01.10.2021	87	7.467	756.501	764.055
Tilgang	0	867	225.936	226.803
Investeringer til forbedringer	0	0	0	0
Afgang	0	-174	0	-174
Kostpris 01.10.2022	87	8.160	982.437	990.684
Tilgang	0	715	102.714	103.430
Investeringer til forbedringer	0	0	0	0
Afgang	0	-47	0	-47
Kostpris 30.09.2023	87	8.828	1.085.152	1.094.067
Op-/nedskrivninger 01.10.2021	0	-1.675	233.418	231.743
Årets op-/nedskrivninger	0	0	258.306	258.306
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 01.10.2022	0	-1.675	491.724	490.049
Regulering tidligere år	0	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	53.354	53.354
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 30.09.2023	0	-1.675	545.078	543.403
Afskrivninger 01.10.2021	37	3.741	0	3.778
Årets afskrivninger	23	1.188	0	1.211
Tilbageførsel ved afgang	0	-141	0	-141
Af- og nedskrivninger 01.10.2022	60	4.788	0	4.848
Årets afskrivninger	23	886	0	909
Tilbageførsel ved afgang	0	-37	0	-37
Af- og nedskrivninger 30.09.2023	83	5.637	0	5.720
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2022	27	1.697	1.474.161	1.475.885
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2023	<b>4</b>	<b>1.517</b>	<b>1.630.230</b>	<b>1.631.751</b>

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Efterfølgende anvender koncernen normalindtjenings-metoden, med udgangspunkt i et startafkast, til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. For ikke-udlejede/opsagte arealer er der anvendt en skønnet gendulejningsværdi 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	5,0%
Erhvervs ejendomme	6,5% - 10,0%

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



## 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

		Morderselskab				
		2022/23	2021/22			
Kostpris 01.10.		20	20			
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele		0	0			
Tilgang ved koncerntilskud		0	0			
Afgang ved salg af kapitalandele		0	0			
Kostpris 30.09.		<u>20</u>	<u>20</u>			
Op- og nedskrivninger 01.10.		216.094	96.181			
Andel i årets resultat efter skat		26.038	119.612			
Årets afskrivninger goodwill		457	457			
Koncernreguleringer		-24	-3			
Udbytteudbetaling		-153	-153			
Regulering for interne avancer		0	0			
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger ved salg		0	0			
Op- og nedskrivninger 30.09.		<u>242.411</u>	<u>216.094</u>			
Regnskabsmæssig værdi 30.09.		<u>242.431</u>	<u>216.114</u>			
<i>Kapitalandelene indgår i balancen som følger:</i>						
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		242.431	216.114			
Hensættelse kapitalandele		0	0			
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0			
Morderselskabets tilknyttede virksomheder består af følgende:						
	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Værdi af kapitalandel t.DKK	Resultatandel t.DKK	
Stensdal Group A/S <sup>1)</sup>	Brøndby	51,00%	51,00%	242.431	26.495	
				<u>242.431</u>	<u>26.495</u>	
Afskrivning på koncerngoodwill					-457	
<u>Resultat af kapitalandele</u>				<u>242.431</u>	<u>26.038</u>	

**9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)**

1) Stensdal Group A/S 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

Stensdal Oddevejen 8 K/S

Stensdal Koncern indkøb A/S

Stensdal Komplementar ApS

Ammendrup Park II ApS

Ammendrup Park III ApS

Ammendrup Park IV ApS

Ammendrup Park V ApS

Ebeltoft Strand ApS

Stensdal Hørmarken 2 ApS

SG Hestehaven, Hillerød ApS

FænøSund Ejendomme 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

Langelandsgaard, Helsingør ApS

Holmstedvej 1, Stenløse ApS

Herudover har selskabet følgende tilknyttede selskaber:

Byudviklingsselskabet Favrholt A/S (ejerandel 94,7749%)

Anthill Agency A/S (ejerandel 97,7556%)

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

Anthill Technologies A/S

Anthill Agency GmbH, Freiburg Tyskland

**10 Kapitalinteresser**

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Kostpris 01.10.	3.669	3.101	371	371
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	0	568	0	0
Afgang af virksomheder	0	0	0	0
Kostpris 30.09.	<u>3.669</u>	<u>3.669</u>	<u>371</u>	<u>371</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	1.630	604	113	51
Andel i årets resultat efter skat	2.304	3.158	-435	-1.304
Udbetalte udbytter	-2.000	-3.500	0	0
Op- og nedskrivninger i året	150	1.367	362	1.366
Årets tilbageførsel af op- og nedskrivninger	0	0	0	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>2.084</u>	<u>1.630</u>	<u>39</u>	<u>113</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>5.753</u>	<u>5.299</u>	<u>410</u>	<u>484</u>

Moderselskabets kapitalinteresser består af følgende:

	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemmerettigheder	Værdi af kapitalinteresse t.DKK	Resultatandel t.DKK
Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S	Ebeltoft	50,00%	50,00%	0	-487
Ghrelín ApS, Århus	Århus	25,00%	25,00%	410	51
Indgår i moderselskabet med				<u>410</u>	<u>-435</u>
Herudover indgår yderligere i koncernens kapitalinteresser:					
Parkzone A/S **)	Rødovre	50,00%	50,00%	5.343	3.307
TodAI A/S **)	København	40,00%	40,00%	0	-568
Indgår i koncernen med				<u>5.753</u>	<u>2.304</u>

\*\*) Selskabet er ejet af Stensdal Group A/S

**11 Låneaftaler**

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Låneaftaler 01.10.	905	1.258	0	1.258
Tilgang i året	302	250	0	0
Afgang i året	-620	-603	0	-1.258
Låneaftaler 30.09.	<u>587</u>	<u>905</u>	<u>0</u>	<u>0</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>587</u>	<u>905</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**12 Låneaftaler - koncerninterne**

	Morderselskab	
	2022/23	2021/22
Låneaftaler 01.10.	357.484	349.844
Tilgang i året	10.849	7.640
Afgang i året	0	0
Låneaftaler 30.09.	<u>368.333</u>	<u>357.484</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>368.333</u>	<u>357.484</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	
	2022/23	2021/22
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 Hensat til udskudt skat**

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Udskudt skat 01.10	122.829	56.666	1.609	2.464
Skat af årets resultat	15.713	63.913	2.041	2.175
Regulering anvendt underskud i sambeskatning	-1.758	2.250	-3.320	-3.030
Udskudt skat 30.09	<u>136.784</u>	<u>122.829</u>	<u>330</u>	<u>1.609</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 underskudsfræmførelse og sambeskatning kunne udnyttes i de udskudte skatteforpligtelser, der hviler på koncernens anlægsaktiver og den forventede indtjening.

**16 Langfristede gældsforpligtelser**

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Langfristet gæld	<u>702.718</u>	<u>586.282</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld forfalder til betaling således:				
Indenfor ét år fra balancedagen	23.403	25.174	0	0
Mellem et og fem år fra balancedagen	106.480	107.090	0	0
Efter fem år fra balancedagen	572.835	454.018	0	0
	<u>702.718</u>	<u>586.282</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld er indregnet således i balancen:				
Kortfristede forpligtelser	<u>23.403</u>	<u>25.174</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede forpligtelser	<u>679.315</u>	<u>561.108</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**17 Oplysninger om dagsværdi**

	Investerings-
	ejendomme
Dagsværdi ultimo	1.630.230
Årets ændringer af dagsværdi i resultatopgørelsen	53.354

## 18 Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til forpligtelser på leverede byggegrunde. Hensatte forpligtelser indregnes, når det pågældende selskab som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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

Et selskab i koncernen har en verserende skattesag, hvor der i regnskabsåret er modtaget afgørelse fra Skattestyrelsen, der går imod selskabet. Afgørelsen er påklaget, da det er selskabets vurdering at Skattestyrelsen har anlagt en forkert præmis ved vurdering af afgørelsen, hvorfor ledelsen vurderer at selskabet vil få medhold i forbindelse med klagebehandlingen. Det samlede krav mod selskabet udgør t.kr. 2.362.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil få medhold i retssagen og at sagen således ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling, der er således ikke indregnet eller hensat tiltab som følge af denne sag.

I koncernen er der indgået eksternt lejeaftale vedrørende et lejemål. Lejemålet er uopsigeligt indtil september 2025. Den samlede lejeforpligtelse for den resterende bindingsperiode udgør t.DKK 3.335.

## 19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har indgået cashpool ordning, og i den forbindelse er der overfor Jyske Bank stillet kaution af selskabet for alt mellemværende med koncernens øvrige selskaber. Selskabet har kautioneret for garantiramme stor t.DKK 10.000 stillet af garantiselskab. Pr. 30.09.2023 er t.DKK 2.886 af garantirammen udnyttet.

Koncernens prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2023 t.DKK 1.550.200.

Til sikkerhed for koncernselskabers engagement med pengeinstitut er der i datterselskaber 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 4.145

Til sikkerhed for koncernens engagement med pengeinstitutter t.DKK 30, er pantsat ejerpantebreve for i alt t.DKK 104.414 samt skadesløsbreve store i alt t.DKK 132.500. Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme og udviklingsprojekter udgør t.DKK 564.230.

Til sikkerhed for koncernens og visse datterselskabers engagement med pengeinstitutter er pantsat depoter indeholdende unoterede aktier i tilknyttede selskaber med en værdi på t.DKK 23.410 samt pant i tilgodehavender i tilknyttede selskaber med en værdi på t.DKK 22.902.

**20 Nærtstående parter**

Følgende parter har kontrol over Stensdal Group Holding A/S:

Navn	Hjemsted	Grundlag for kontrol
Søren Stensdal	København	Hovedaktionær

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	
	2022/23	2021/22
Ændring i varebeholdning, projektejendomme	9.921	14.815
Ændring i igangværende arbejder	1.193	-4.510
Ændring i tilgodehavender	-1.312	-364
Ændring i leverandørgæld m.v.	2.200	8.709
Anden driftsafledt gæld	0	0
	<u>12.002</u>	<u>18.650</u>

**22 Aktionærforhold**

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

\* Søren Stensdal, Galionsvej 72, 1437 København K



stensdalgroup

Vallensbækvej 47 - 2605 Brøndby

**stensdal.dk**

# 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

På vegne af: Stensdal Group Holding A/S

Serienummer: bfb3097c-28ee-4a20-a795-f906cd1cbb44

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-12-20 19:53:33 UTC



## Søren Stensdal

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Stensdal Group Holding A/S

Serienummer: dfcc58e2-7e79-4e23-97ea-6b80aa0cae4d

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-12-20 19:55:08 UTC



## Søren Stensdal

### Direktør og dirigent

På vegne af: Stensdal Group Holding A/S

Serienummer: dfcc58e2-7e79-4e23-97ea-6b80aa0cae4d

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-12-20 19:55:08 UTC



## Liva Lund Stensdal

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Stensdal Group Holding A/S

Serienummer: 6c8f8f07-676d-490a-bbea-fbc655ddcb64

IP: 1.152.xxx.xxx

2023-12-20 21:12:02 UTC



## Eske Hartmann Munck

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Stensdal Group Holding A/S

Serienummer: 9269ff85-46b4-423c-a79b-5e83d5e48812

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-12-20 23:14:57 UTC



## Allan Breiling

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: eeb45c97-cd6f-497f-aa8c-099b612daa05

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-12-21 05:07:55 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**

# 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.”

## Jan Poul Crilles Tønnesen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 2a692044-118d-457f-8db6-321e18b409f1

IP: 2.107.xxx.xxx

2023-12-21 07:04:18 UTC



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 tidsstempelt 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/validator>**