



stensdalgroup

ÅRSRAPPORT 2019/20 (33. REGNSKABSÅR)
1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

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

GODKENDT PÅ SELSKABETS
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Brøndby, den 11. januar 2021

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

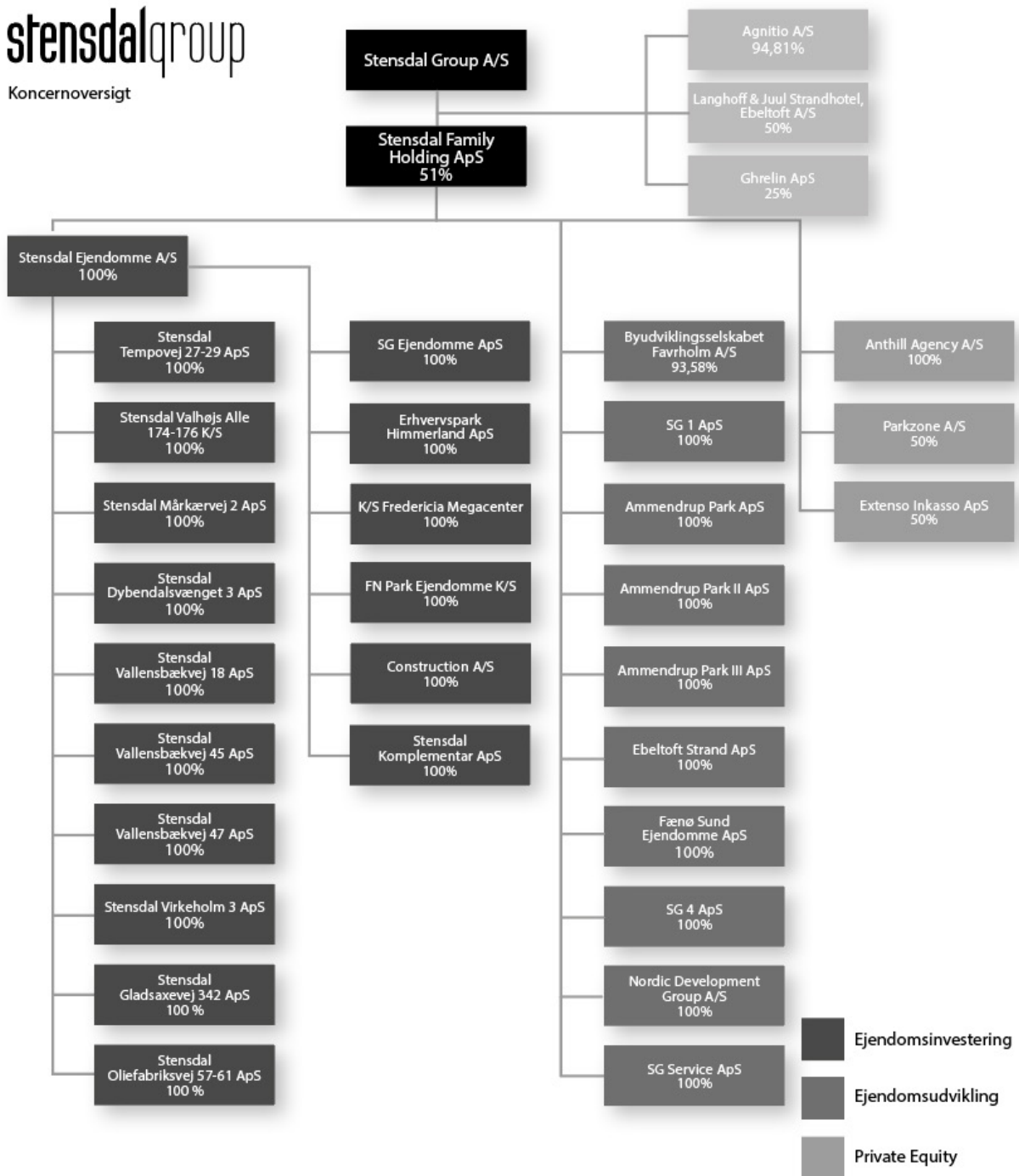
Grant Thornton,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernoversigt	5
Koncernens hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Ledelsespåtegning	15
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: QNF76-NW050-OOE20-QGEUN-8LW7T-2ISJ6

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Hovedtal (i t.DKK)					
Nettoomsætning	126.432	136.149	162.590	299.216	228.458
Bruttoresultat	101.933	104.867	110.356	123.454	86.931
Resultat af primær drift (EBIT)	43.408	36.933	99.656	56.178	3.599
Resultat af finansielle poster	-6.483	-12.920	-10.636	-10.964	-13.406
Årets resultat, fortsættende aktiviteter	32.444	32.027	79.021	39.449	23.292
Andel af årets resultat der tilfalder moderselskabets aktionærer	14.814	32.225	79.216	38.348	24.727
Egenkapital	366.533	333.717	301.493	222.305	190.664
Minoriteters andel af egenkapital	18.907	1.263	1.185	1.373	8.940
Balancesum	921.855	829.293	785.812	658.602	634.757
Pengestrømme fra driften	11.253	5.482	82.385	-5.908	-31.245
Pengestrømme fra investeringer	-51.220	-62.313	-182.064	100.161	-83.222
Heraf investering i materielle aktiver	-1.136	-5.060	-1.113	-914	-7.946
Pengestrømme fra finansiering	65.332	55.279	79.569	-102.966	144.221
Pengestrømme i alt	25.365	-1.552	-20.110	-8.713	29.754
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	85	126	122	96	98
Nøgletal					
Bruttomargin	80,62%	77,02%	67,87%	41,26%	38,05%
Overskudsgrad	34,33%	27,13%	61,29%	18,78%	1,58%
Egenkapitalforrentning	10,01%	11,65%	30,40%	19,05%	13,01%
Soliditet	39,76%	40,24%	38,37%	33,75%	30,04%

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 (%)	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Koncernens gennemsnitlige egenkapital}}$
Soliditet (%)	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

HOVEDAKTIVITETER

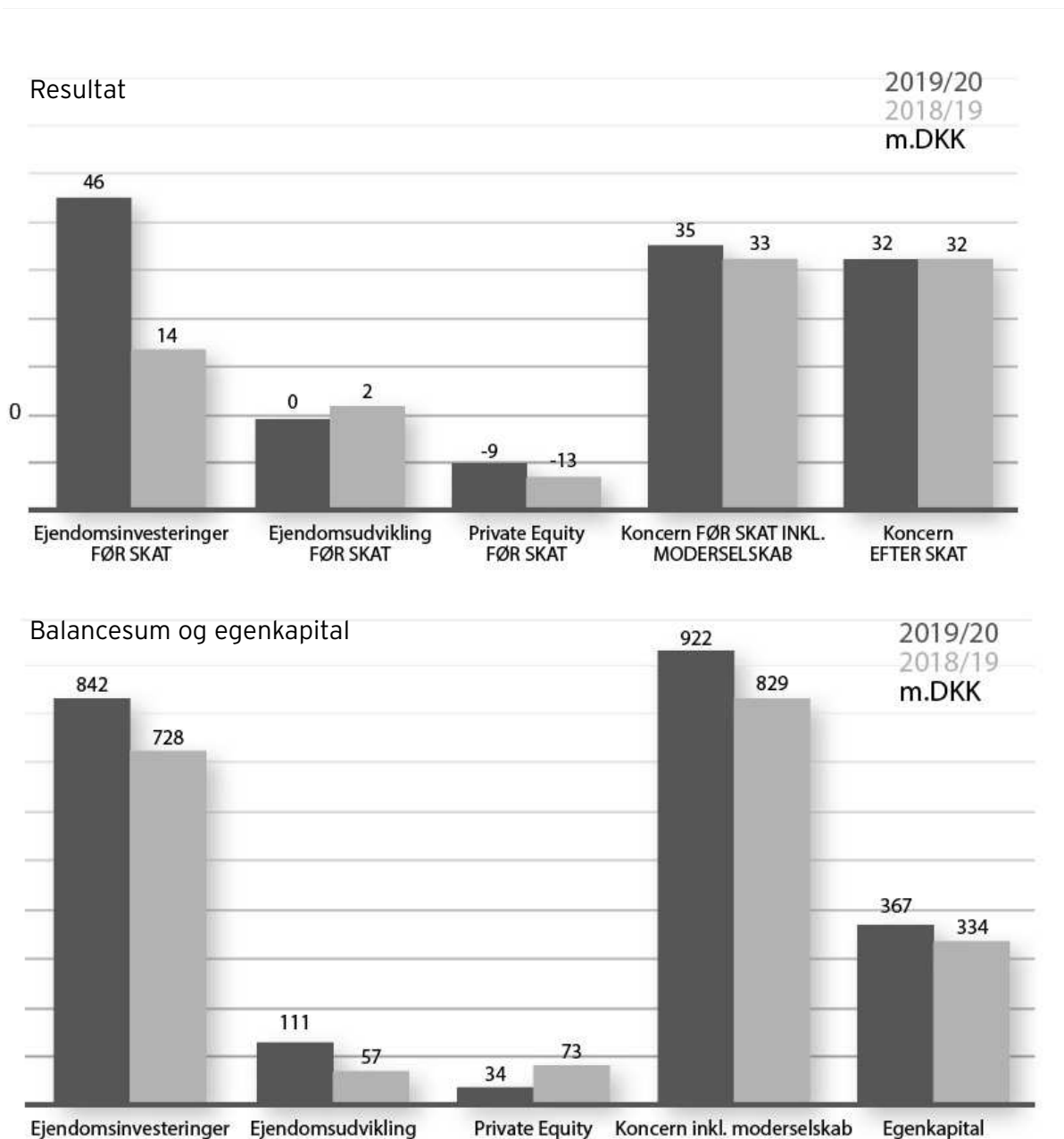
Stensdal Group A/S har i mere end 30 år beskæftiget sig med investering i og udvikling af fast ejendom, samt aktive investeringer i mindre og mellemstore virksomheder.

Stensdal Group A/S ejer og driver en portefølje på over 125.000 m² kontor- og logistikejendomme primært i Storkøbenhavn.

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 Cura Management A/S og Iversen & Alsted ApS solgt. Lige efter regnskabsårets udløb er 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 idéerne form, indhold og liv.



Udviklingen i selskabet og koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Koncernen har i 2019/20 realiseret en omsætning på m.DKK 126,4 (2018/19: m.DKK 136,1) og et resultat af primær drift på m.DKK 43,7 (2018/19: m.DKK 36,9).

Årets resultat af fortsættende aktiviteter for koncernen udgør før skat m.DKK 35,1 (2018/19: m.DKK 32,9) og efter skat m.DKK 32,4 (2018/19: m.DKK 32,0).

Koncernens egenkapital udgør (inkl. minoritetsinteresser) m.DKK 366,5 (2018/19: m.DKK 333,7).
Morderselskabets egenkapital udgør m.DKK 347,6 (2018/19: m.DKK 332,5).

Resultatet er tilfredsstillende.

EJENDOMSINVESTERING

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsinvestering udgør før skat m.DKK 46,0 for 2019/20 (2018/19: m.DKK 14,2) og balancen udgør pr. 30.09.2020 m.DKK 842,3 (30.09.2019: m.DKK 728,2).

Koncernens investeringsejendomme udgør m.DKK 756,5 (2018/19: m.DKK 685,4), svarende til en tilvækst på m.DKK 71,1, hvoraf direkte investeringer udgør m.DKK 49,9.

Stensdal Group A/S ejer og driver en portefølje på ca. 125.000 m² kontor- og logistikejendomme primært i Storkøbenhavn.

Køb og salg af investeringsejendomme

Der er ikke i året indkøbt yderligere investeringsejendomme, idet fokus har været på opgradering, lejerindretning og udlejning af den bestående portefølje.

Koncernen ejede en enkelt bolig (rækkehus), der i årets løb er solgt.

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 74% (sidste år 73%) for Storkøbenhavn og 77 % (sidste år 76%) for hele landet. Efter regnskabsårets afslutning er udlejningsprocenten forbedret til 81%.

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.

Ejendommenes 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:

Erhvervsejendomme 7,5 % - 10,0 % optaget til m.DKK 756,5 i regnskabet.

Det vægtede afkastkrav for investeringsejendomme til erhverv er 7,56 %.

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

Koncernens investeringsejendomme er i regnskabsåret netto værdireguleret med m.DKK 26,8 mod m.DKK -11,5 i 2018/19.

EJENDOMSUDVIKLING

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsudvikling udgør før skat m.DKK 0,3 for 2019/20 (2018/19: m.DKK 35,3) og balancen udgør pr. 30.09.2020 m.DKK 110,7 (30.09.2019: m.DKK 57,2).

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

Koncernens største projekt, Favrholt City på forventet ca. 50.000 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. I løbet af året, er det blevet åbenbart, at forventningerne til etagearealet har måttet reduceres til ca. 50.000 m², hvor der tidligere forventedes betydeligt mere.

Det forventes, at en lokalplan for området vil være vedtaget i løbet af 2021.

Projektet Fænø Sund, Middelfart forløber planmæssigt, om end med lidt lavere salgstakt end forventet og der er i løbet af regnskabsåret således kun solgt yderligere 4 ferieboliger. Driftsenheden har som planlagt afviklet sine aktiviteter og der er i regnskabsåret indgået forpagtningsaftale med Landal Greenpark, der overtog driften pr. 1. februar 2020.

I projektet Ebeltoft Strand er i året solgt yderligere 2 ferieboliger. Der resterer alene salg af 3 stk. to-værelses lejligheder, der i øvrigt alle er solgt efter regnskabsårets udløb, mens de resterende 13 ét-værelses lejligheder beholdes til udlejning via driftsenheden. Hotellet og tilhørende restaurant drives af Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S, som ejes 50 % af koncernen (i løbet af regnskabsåret er ejerandelen øget fra 33 1/3 %). Dette selskab lejer centerenheden af ejendommen af koncernen. Hotelbygningen er i løbet af regnskabsåret blevet udvidet med 9 suiter.

I løbet af regnskabsåret har koncernen erhvervet Ammendrup Park ApS, der ejer et grundareal i Helsingør, hvor der forventes udstykket 99 parcelhusgrunde til videresalg og opført i alt 142 rækkehuse, med henblik på udlejning. Plangrundlaget er tilvejebragt og byggemodning er påbegyndt. Byggeriet forventes påbegyndt primo 2021.

PRIVATE EQUITY

Anthill Agency A/S har haft et meget tilfredsstillende år, med en omsætningsvækst på mere end 50 % og et pænt positivt resultat. Der er i året opnået en fortsat stor tilgang af nye kunder, ligesom organisationen er styrket bredt, herunder med udbygning af managementteamet. Selskabet udbygger løbende sine servicetilbud og i løbet af året, har vi opnået et salgsmæssigt gennembrud med vores første egentlige softwareprodukt, Activator.

Der budgetteres med en fortsat betydelig vækst i det kommende år, om end noget mindre end den exceptionelle vækst i det forløbne år. Resultatet forventes at være på niveau med resultatet i 2019/20.

Agnitio A/S har haft et utilfredsstillende år, hvor fortsatte store investeringer i udvikling af selskabets software-suite og en betydelig styrkelse af selskabets kommercielle team, som forventet, medførte et betydeligt underskud. Selskabet er umiddelbart efter regnskabsårets udløb solgt til australskbaserede Bigtincan Holdings Limited.

Resultateffekten af salget er negativt og derfor indarbejdet i regnskabet for 2019/20.

Parkzone A/S er i året stærkt negativt påvirket af nedlukninger og andre restriktioner i forbindelse med Covid-19.

Parkzone A/S' omsætning er på trods af dette steget med godt 41%, hvilket bl.a. skyldes, at der er indgået aftaler med væsentlige nye samarbejdspartnere, samt at aktiviteten med eksisterende samarbejdspartnere er øget. Denne omsætningsforøgelse er opnået på trods af den negative påvirkning beskrevet ovenfor og skal ses i sammenhæng med, at selskabets omsætning i forrige regnskabsår sted med 67%. Momentum i omsætningen er således særdeles tilfredsstillende.

Selskabets aktionærer har i løbet af regnskabsåret tilført m.DKK 2 til styrkelse af selskabets kapitalforhold.

I regnskabsåret er selskabets organisation udbygget yderligere med henblik på at sikre den fortsatte vækst.

Aktiviteten og resultatet i datterselskabet i Norge udvikler sig positivt og som forventet, med fastholdelse af eksisterende kunder og væsentlig tilgang af nye kunder.

For 2020/21 forventes fastholdt en høj vækstrate, dels som følge af helårseffekten af aftaler, der er trådt i kraft i løbet af 2019/20, samt tilgang af nye kunder. Væksten vil dog i nogen grad bero på omfanget af restriktioner med baggrund i Covid-19-pandemien. Ligeledes forventes realiseret et pænt, positivt resultat.

Cura Management A/S er primo regnskabsåret solgt til en større aktør inden for ejendomsadministration, som et led i den igangværende konsolidering af branchen.

Vores andel i **Iversen & Alsted ApS** er ligeledes solgt primo regnskabsåret.

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 vil i løbet af foråret 2021 være igennem etableringen, 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. Skolebyggeriet er færdigt, men står desværre tomt endnu grundet Covid-19, som har tvunget Nepal til at lukke samtlige skoler. 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, har vi besluttet, at det overskydende beløb fra projektet skal 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 41,4 i 2019/20 mod m.DKK 37,3 i 2018/19.

Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

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

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 25,7 og egenkapitalen positivt med m.DKK 20,1.

Tilsvarende vil et øget gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point reducere værdien af investeringsejendomme med m.DKK 22,6 og egenkapitalen negativt med m.DKK 17,6.

Finansielle risikofaktorer

Som hovedregel sammensættes finansieringen som realkredit med 20 årsafvikling med fast rente – i gennemsnit er renten fast i 19,5 år på ejendomsfinansieringen.

Realkreditfinansiering udgør 87,6% 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-19-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 ikke ansøgt om deltagelse i kompensationsordninger.

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 2020/21.

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 01.10.19 – 30.09.20 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. 30.09.20 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.19 – 30.09.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. januar 2021

Direktionen

Søren Stensdal

Bestyrelsen

Kaare Lund Stensdal
Formand

Søren Stensdal

Eske Hartmann Munck



WWW.CP.DK

CPIU 177092

Permis dokumentno: QNF76-NW050-QGEUN-8LW77-21516





Til kapitalejeren i Stensdal Group A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Stensdal Group A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

København, den 11. januar 2021

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.

KONCERNREGSKAB

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.

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

Minoritetsinteresser

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

Valuta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

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

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

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, hvis 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>
Goodwill og koncerngoodwill	5-10 år	0%
Aktiverede udviklingsprojekter	5 år	0%
Ombygning af lejede lokaler	10 år	0%
Driftsmateriel og inventar m.m.	3-8 år	0%

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

Grunde afskrives ikke.

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

Finansielle poster

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

Skatter

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

Modervirksomheden er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver**

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

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

Materielle anlægsaktiver

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

Indregning og måling af Investeringsejendomme

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

Efterfølgende anvender koncernen normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. For ikke-udlejede/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.

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:

Erhvervsejendomme 7,5% - 10,0%

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Finansielle anlægsaktiver

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

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

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

Værdiforringelse af aktiver

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

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

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

Varebeholdninger

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

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

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi i balancen.

Egenkapital

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

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

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

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



RESULTATOPGØRELSE

i t.DKK

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Nettoomsætning		126.432	136.149	5.221	4.428
Forbrug af vare- og projektbeholdning		-29.049	-38.409	-753	-1.105
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		4.550	7.127	0	0
Bruttoresultat		101.933	104.867	4.468	3.323
Andre driftsindtægter		4.879	43.586	24	37.746
Værdireguleringer af investeringsejendomme		26.842	-11.511	0	0
Andre driftsomkostninger		-814	-1.359	-659	-1.255
Andre eksterne omkostninger		-11.372	-12.387	-2.293	-1.750
Personaleomkostninger	1	-61.184	-71.202	-7.121	-6.123
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		60.284	51.994	-5.581	31.941
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	-16.876	-15.061	-2.412	-2.294
Resultat af primær drift (EBIT)		43.408	36.933	-7.993	29.647
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virks omheder	9	0	0	18.598	-4.947
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	10	-1.820	8.912	-15	8.912
Andre finansielle indtægter	3	3.204	158	6.930	2.555
Finansielle omkostninger	4	-9.687	-13.078	-2.447	-2.890
Resultat før skat		35.105	32.925	15.073	33.277
Skat af årets resultat	5	-2.661	-898	-259	-1.052
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		32.444	32.027	14.814	32.225
Årets resultat	6	32.444	32.027	14.814	32.225
Fordeling af årets resultat					
Moderselskabets aktionærer		14.814	32.225		
Minoritetsinteresser		17.630	-198		
		32.444	32.027		

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

i t.DKK

AKTIVER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Udviklingsprojekter		18.910	21.788	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse		0	0	0	0
Goodwill		0	0	0	0
Koncerngoodwill		5.750	11.270	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	<u>24.660</u>	<u>33.058</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Domicilejendomme		0	0	0	0
Ombygning af lejede lokaler		2	3	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar m.v.		2.697	2.785	2.155	2.206
Investerings ejendomme		756.500	685.440	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	<u>759.199</u>	<u>688.228</u>	<u>2.155</u>	<u>2.206</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	19.541	339.224
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	1.192	2.440	356	1.544
Låneaftaler	11	2.198	2.583	2.198	2.583
Låneaftaler - koncerninterne	12	0	0	342.508	15.385
Deposita		1.064	1.095	0	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.454</u>	<u>6.118</u>	<u>364.603</u>	<u>358.736</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>788.313</u>	<u>727.404</u>	<u>366.758</u>	<u>360.942</u>
Varebeholdninger, projektejendomme		110.173	77.541	26	33
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		9.647	9.222	1.067	3.316
Igangværende arbejder for fremmed regning		2.440	2.615	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	85.397	28.680
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.460	1.239	1.460	1.239
Udskudt skatteaktiv		0	0	2.652	1.435
Andre tilgodehavender		5.732	6.489	1.019	3.403
Periodaafgrænsningsposter	13	1.264	1.609	17	0
Tilgodehavender		<u>20.543</u>	<u>21.174</u>	<u>91.612</u>	<u>38.073</u>
Likvide beholdninger		<u>2.826</u>	<u>3.174</u>	<u>598</u>	<u>99</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>133.542</u>	<u>101.889</u>	<u>92.236</u>	<u>38.205</u>
AKTIVER		<u>921.855</u>	<u>829.293</u>	<u>458.994</u>	<u>399.147</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

i t.DKK

PASSIVER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Aktiekapital	14	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	0	130.292
Reserve for udviklingsomkostninger		14.289	14.223	0	0
Overført resultat		332.281	317.177	346.570	201.108
Foreslået udbytte		56	54	56	54
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		347.626	332.454	347.626	332.454
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		18.907	1.263	0	0
Egenkapital i alt		366.533	333.717	347.626	332.454
Hensat til øvrige hensættelser		0	96	0	0
Hensat til udskudt skat	15	18.208	16.387	0	0
Hensatte forpligtelser		18.208	16.483	0	0
Kreditinstitutter og finansielle leasingforpligtelser	16	392.371	329.584	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		392.371	329.584	0	0
Kort del af langfristede gælds- og leasingforpligtelser	16	20.683	17.863	0	0
Gæld til pengeinstitutter		58.566	84.279	40.040	33.371
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.887	8.765	776	273
Igangværende arbejder for fremmed regning		2.181	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	56.680	17.235
Gæld til associerede virksomheder		0	0	0	0
Skyldig selskabskat		13	0	0	0
Anden gæld		48.099	37.092	13.864	15.814
Periodafrænsningsposter	13	2.314	1.510	8	0
Kortfristede gældsforpligtelser		144.743	149.509	111.368	66.693
Gældsforpligtelser i alt		537.114	479.093	111.368	66.693
PASSIVER		921.855	829.293	458.994	399.147
Eventualforpligtelser	17				
Sikkerhedsstillelser	18				
Nærtstående parter	19				
Noter udenfor henvisning	20-21				

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. 30.09.2018	1.000	19.933	12.050	267.325	0	300.308	1.185
Årets resultat	0	10.127	0	22.098	0	32.225	-198
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder	0	6	0	0	0	6	259
Årets tilgang minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	20
Kursregulering valuta	0	0	0	-85	0	-85	-3
Aktiverede egne udviklingsomk. (netto)	0	0	2.173	-2.173	0	0	0
Op-/nedskrivninger i året	0	-1.947	0	1.947	0	0	0
Årets tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	-7.154	0	7.154	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	-20.965	0	20.911	54	0	0
Egenkapital pr. 30.09.2019	1.000	0	14.223	317.177	54	332.454	1.263
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
Moderselskab							
Egenkapital pr. 30.09.2018	1.000	176.132	0	123.176	0	300.308	
Årets resultat	0	3.965	0	28.260	0	32.225	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder	0	-28.840	0	28.846	0	6	
Kursregulering valuta	0	0	0	-85	0	-85	
Udbetalt udbytte	0	-20.965	0	20.911	54	0	
Egenkapital pr. 30.09.2019	1.000	130.292	0	201.108	54	332.454	
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	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	

PENGESTRØMSOPGØRELSE

i t.DKK

	Koncern	
Note	2019/20	2018/19
Resultat af primær drift (EBIT)	43.408	36.933
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	-34.608
Af- og nedskrivninger	16.876	15.061
Regulering koncerngoodwill	0	-2.362
Værdireguleringer investeringsejendomme	-26.842	11.511
Reguleringer, egenkapital	408	-78
Reguleringer, udskudt skat	52	-1.126
Regulering hensættelser	-96	-844
Ændring i driftskapital	20	-15.178
Pengestrømme fra primær drift	18.628	18.402
Finansielle poster, netto	-6.483	-12.920
Betalt selskabskat	-892	0
Pengestrømme fra drift	11.253	5.482
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-5.711	-8.071
Salg af immaterielle anlægsaktiver	-1.135	0
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-4.967
Salg af materielle anlægsaktiver	0	16
Køb af domicilejendomme	0	-93
Salg af domicilejendomme	0	5.805
Køb/tilgang af investeringsejendomme	-48.268	-99.841
Salg af investeringsejendomme	4.050	1.979
Salg af associerede virksomheder	500	45.223
Køb af associerede virksomheder	-1.072	-875
Til-/afgang finansielle anlægsaktiver	416	-1.489
Pengestrømme fra investeringer	-51.220	-62.313
Udbetalt udbytte	-54	0
Modtaget udbytte associerede virksomheder	100	20.965
Mellemregning med associerede virksomheder	-321	748
Tilgang af minoritetsinteresser	0	78
Tilgang af langfristet gæld, netto	65.607	33.488
Pengestrømme fra finansiering	65.332	55.279
Årets ændring i likvider	25.365	-1.552
Likvide midler, primo	-81.105	-79.553
Likvide midler, ultimo	-55.740	-81.105
Likvide midler omfatter:		
Likvide midler	2.826	3.174
Kortfristet bankgæld	-58.566	-84.279
Likvide midler, ultimo	-55.740	-81.105



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. Kapitalandele i associerede virksomheder
11. Låneaftaler
12. Periodeafgrænsningsposter
13. Aktiekapital
14. Udskudt skat
15. Langfristede gældsforpligtelser
16. Eventualforpligtelser
17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
18. Nærtstående parter
19. Ændring i driftskapital, pengestrømsopgørelse
20. Aktionærforhold

1 PERSONALEOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Gager og honorarer	59.336	63.922	6.467	5.549
Pensionsbidrag og andre sociale udgifter	3.732	4.440	351	320
Personaleomkostninger i øvrigt	-1.883	2.839	303	254
	<u>61.185</u>	<u>71.201</u>	<u>7.121</u>	<u>6.123</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>85</u>	<u>126</u>	<u>13</u>	<u>13</u>

Vederlag til moderselskabets ledelse m.v.

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Vederlag til bestyrelse	60	110	60	110
	<u>60</u>	<u>110</u>	<u>60</u>	<u>110</u>

Direktionen i moderselskabet er ulønnet.

2 AF- OG NEDSKRIVNINGER PÅ ANLÆGSAKTIVER

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Afskrivninger, immaterielle anlægsaktiver	8.589	8.624	0	0
Afskrivning koncerngoodwill	5.520	1.384	0	0
Afskrivninger, materielle anlægsaktiver	1.224	1.431	869	347
Nedskrivning materielle anlægsaktiver	0	1.675	0	0
Nedskrivning finansielle anlægsaktiver	1.543	1.947	1.543	1.947
	<u>16.876</u>	<u>15.061</u>	<u>2.412</u>	<u>2.294</u>

I afskrivning på koncerngoodwill er indeholdt en ekstra ordinær afskrivning vedrørende Agnitio A/S på t.DKK 3.750.

3 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.605	2.516
Øvrige finansielle indtægter	3.204	158	5.325	39
	<u>3.204</u>	<u>158</u>	<u>6.930</u>	<u>2.555</u>

4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	1.038	669
Øvrige finansielle omkostninger	9.687	13.078	1.409	2.221
	<u>9.687</u>	<u>13.078</u>	<u>2.447</u>	<u>2.890</u>

5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Aktuel selskabsskat	0	0	0	0
Skat vedrørende tidligere år	-892	-163	-892	-17
Ændring i udskudt skat	-1.769	-735	633	-1.035
	<u>-2.661</u>	<u>-898</u>	<u>-259</u>	<u>-1.052</u>

6 RESULTATDISPONERING

	Moderselskab	
	2019/20	2018/19
Udbytte for regnskabsåret	56	54
Henlagt til nettoopskrivning efter den indre værdis metode	18.583	-45.840
Overført til næste år	-3.825	78.011
	<u>14.814</u>	<u>32.225</u>

7 IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Koncern				
	Udviklingsprojekter	Udviklingsprojekter under udførelse	Goodwill	Koncern-goodwill	I alt
Kostpris 01.10.2018	68.815	2.421	2.808	30.529	104.573
Tilgang	6.244	1.827	0	3.812	11.883
Afgang	4.248	-4.248	0	-8.280	-8.280
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 30.09.2020	44.553	0	0	26.472	71.025
Af- og nedskrivninger 01.10.2018	49.457	0	2.808	20.236	72.501
Årets afskrivninger	8.062	0	0	1.384	9.446
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	-6.829	-6.829
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 30.09.2020	25.643	0	0	20.722	46.365
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2019	21.788	0	0	11.270	33.058
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2020	18.910	0	0	5.750	24.660

Udviklingsprojekter omfatter udvikling og test af CLM-løsninger og software til brug for kunders anvendelse af CLM-marketing. Hovedparten af udviklingsprojekter vedrører Agnitio A/S, som er afhændet efter regnskabsårets afslutning.

8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Koncern				
	Domicil- ejendomme	Ombygning af lejede lokaler	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar m.v.	Investerings ejendomme	I alt
Kostpris 01.10.2018	10.928	1.303	5.443	519.098	536.772
Tilgang	93	0	5.001	53.493	58.587
Investeringer til forbedringer	0	0	0	40.490	40.490
Reklassificeret til investerings ejendomme	-11.021	0	0	5.858	-5.163
Regulering tidligere år	0	0	-34	-191	-225
Afgang	0	0	-725	-1.782	-2.507
Kostpris 01.10.2019	0	1.303	9.685	616.966	627.954
Tilgang	0	3	1.133	0	1.136
Investeringer til forbedringer	0	0	0	49.906	49.906
Afgang	0	-90	-556	-3.148	-3.794
Kostpris 30.09.2020	0	1.216	10.262	663.724	675.202
Op-/nedskrivninger 01.10.2018	0	0	0	79.794	79.794
Regulering tidligere år	0	0	0	191	191
Årets op-/nedskrivninger	0	0	-1.675	-11.511	-13.186
Op-/nedskrivninger 01.10.2019	0	0	-1.675	68.474	66.799
Regulering tidligere år	0	0	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	0	25.134	25.134
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	-832	-832
Op-/nedskrivninger 30.09.2020	0	0	-1.675	92.776	91.101
Afskrivninger 01.10.2018	5.051	1.296	4.672	0	11.019
Regulering tidligere år	0	0	-34	0	-34
Årets afskrivninger	165	4	1.262	0	1.431
Tilbageførsel ved afgang	-5.216	0	-675	0	-5.891
Af- og nedskrivninger 01.10.2019	0	1.300	5.225	0	6.525
Årets afskrivninger	0	4	1.218	0	1.222
Tilbageførsel ved afgang	0	-90	-553	0	-643
Af- og nedskrivninger 30.09.2020	0	1.214	5.890	0	7.104
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2019	0	3	2.785	685.440	688.228
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2020	0	2	2.697	756.500	759.199

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende drifts afkast og værdi udvikling af ejendomsportefølgen. Investerings ejendomme indregnes på erhvervsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Efterfølgende anvender koncernen normal indtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings ejendommen. 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 investerings ejendommen 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:

Erhvervs ejendomme 7,5% - 10,0%

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

8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (fortsat)

	Møderselskab
	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar m.v.
Kostpris 01.10.2018	379
Tilgang	2.387
Afgang	-209
Kostpris 01.10.2019	<u>2.557</u>
Tilgang	818
Afgang	-28
Kostpris 30.09.2020	<u>3.347</u>
Opskrivninger 01.10.2018	0
Årets opskrivninger	<u>0</u>
Opskrivninger 01.10.2019	0
Årets opskrivninger	<u>0</u>
Opskrivninger 30.09.2020	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 01.10.2018	204
Årets afskrivninger	347
Tilbageførsel ved afgang	-200
Af- og nedskrivninger 01.10.2019	<u>351</u>
Årets afskrivninger	869
Tilbageførsel ved afgang	-28
Af- og nedskrivninger 30.09.2020	<u>1.192</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2019	2.206
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2020	<u>2.155</u>

9 KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

	Moterselskab	
	2019/20	2018/19
Kostpris 01.10.	195.637	89.081
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	0	10.438
Tilgang ved koncerntilskud	0	111.000
Afgang ved salg af kapitalandele	-150.691	-14.882
Kostpris 30.09.	<u>44.946</u>	<u>195.637</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	131.956	153.999
Andel i årets resultat efter skat	11.559	-3.563
Årets afskrivninger goodwill	-5.520	-1.384
Koncernreguleringer	411	-343
Udbytteudbetaling	0	0
Regulering for interne avancer	12.584	-16.540
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger ved salg	-176.395	-213
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>-25.405</u>	<u>131.956</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>19.541</u>	<u>327.593</u>
<i>Kapitalandelene indgår i balancen som følger:</i>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.541	339.224
Hensættelse kapitalandele	0	0
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	-11.631

Moterselskabets 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%	14.665	18.768
Agnitio A/S ²⁾	København	94,81%	94,81%	5.031	-7.209
Stensdal Ejendomme A/S ¹⁾	Brøndby	0,00%	0,00%	0	0
FænøSund Ejendomme ApS ¹⁾	Brøndby	0,00%	0,00%	0	0
SG 4 ApS ¹⁾	Brøndby	0,00%	0,00%	0	0
Ebeltoft Strand ApS ¹⁾	Brøndby	0,00%	0,00%	0	0
Nordic Development Group A/S ¹⁾	Brøndby	0,00%	0,00%	0	0
Stensdal Koncern indkøb A/S ¹⁾	Brøndby	0,00%	0,00%	0	0
SG Service ApS ¹⁾	Brøndby	0,00%	0,00%	0	0
Stensdal Komplementar ApS ¹⁾	Brøndby	0,00%	0,00%	0	0
Koncernregulering, interne avancer koncernindkøb	-	-	-	-155	24
				<u>19.541</u>	<u>11.559</u>
Realiseret koncerngoodwill					12.559
Afskrivning på koncerngoodwill					-5.520
Resultat af kapitalandele				<u>19.541</u>	<u>18.598</u>

9 KAPITALANDELE I TILKNYTTED E 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 Oddevejen 8 K/S (selskabet er navneændret fra FN Park Ejendomme K/S)

Stensdal Koncem indkøb A/S (selskabet er navneændret fra Constructio A/S) *)

Stensdal Komplementar ApS *)

Datterselskabet K/S Højmosarhus som var ejet 100% er i regnskabsåret opløst.

SG 1 ApS

FænøSund Ejendomme ApS *)

SG 4 ApS (selskabet er navneændret fra Sund & Skov A/S) *)

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

SG Service ApS *)

Ammendrup Park ApS (selskabet er erhvervet i regnskabsåret)

Ammendrup Park II ApS (selskabet er stiftet i regnskabsåret)

Ammendrup Park III 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 (selskabet er stiftet i regnskabsåret)

Anthill Agency GmbH, Freiburg Tyskland

Herudover har selskabet følgende tilknyttede selskaber:

Byudviklingselskabet Favrhoim A/S (ejerandel 93,58%)

*) Selskabet er erhvervet fra Stensdal Group A/S pr. 01.10.2019

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

Agnitio A/S har datterselskaberne:

Agnitio US Inc, Stamford, USA - ejerandel 100%

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

Agnitio A/S er efter regnskabsårets udløb afhændet.

10 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Kostpris 01.10.	4.900	6.247	3.375	14.838
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	1.160	2.567	121	875
Afgang af virksomheder	-2.959	-3.914	-3.125	-12.338
Kostpris 30.09.	3.101	4.900	371	3.375
Op- og nedskrivninger 01.10.	-2.460	19.933	-1.831	19.933
Andel i årets resultat efter skat	-1.023	8.912	-15	8.912
Udbetalte udbytter	-100	-20.965	-100	-20.965
Op- og nedskrivninger i året	-887	-1.947	0	-1.947
Egenkapitalposter	0	6	0	6
Årets tilbageførsel af op- og nedskrivninger	2.561	-8.399	1.931	-7.770
Op- og nedskrivninger 30.09.	-1.909	-2.460	-15	-1.831
Regnskabsmæssig værdi 30.09	1.192	2.440	356	1.544

Moderselskabets associerede virksomheder består af følgende:

	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Værdi af kapitalandel t.DKK	Resultatandel t.DKK
Cura Management A/S ¹⁾	Gentofte	0,00%	0,00%	0	0
Iversen & Alsted ApS ¹⁾	Ribe	0,00%	0,00%	0	0
Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S ²⁾	Ebeltoft	50,00%	50,00%	167	-83
Ghrelín ApS, Århus ³⁾	Århus	25,00%	25,00%	189	68
Kadeau København og Bornholm ApS ⁴⁾	København	0,00%	0,00%	0	0
Kantinen Adelgade ApS ¹⁾	København	0,00%	0,00%	0	0
Indgår i moderselskabet med				356	-15
Herudover indgår yderligere i koncernens associerede virksomheder:					
Parkzone A/S ^{5) **)}	Rødovre	50,0%	50,0%	558	-1.145
Extenso Inkasso ApS ^{6) **)}	Rødovre	50,0%	50,0%	278	137
Indgår i koncernen med				1.192	-1.023

**) Selskabet er ejet af Stensdal Family Holding ApS

1) Kapitalandel er afhændet i regnskabsåret

2) Kapitalandel i Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft ApS er i regnskabsåret øget fra 33,33% til 50%

3) Kapitalandel i Ghrelín ApS er erhvervet i regnskabsåret

4) Kapitalandel i Kadeau København og Bornholm ApS er afviklet i regnskabsåret

5) Parkzone A/S har i året foretaget en kapitaludvidelse på i alt t.DKK 2.000

6) Kapitalandel i Extenso Inkasso ApS er i regnskabsåret øget fra 33,33% til 50%

11 LÅNEAFTALER

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Låneaftaler 01.10.	2.583	875	2.583	875
Tilgang i året	2.396	2.000	2.396	2.000
Afgang i året	-2.781	-292	-2.781	-292
Låneaftaler 30.09.	<u>2.198</u>	<u>2.583</u>	<u>2.198</u>	<u>2.583</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	0	0	0	0
Opskrivning i året	0	0	0	0
Nedskrivning i året	0	0	0	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>2.198</u>	<u>2.583</u>	<u>2.198</u>	<u>2.583</u>

12 LÅNEAFTALER - KONCERNINTERNE

	Moderselskab	
	2019/20	2018/19
Låneaftaler 01.10.	15.385	0
Tilgang i året	327.123	15.385
Afgang i året	0	0
Låneaftaler 30.09.	<u>342.508</u>	<u>15.385</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>342.508</u>	<u>15.385</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

	Moderselskab	
	2019/20	2018/19
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		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Udskudt skat 01.10.2019	-16.387	-16.615	1.435	2.991
Skat af årets resultat	-1.769	-898	-259	-1.052
Anvendt underskud i sambeskattet koncern	-52	1.126	1.476	-504
Udskudt skat 30.09.2020	<u>-18.208</u>	<u>-16.387</u>	<u>2.652</u>	<u>1.435</u>

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

16 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Langfristet gæld	<u>413.055</u>	<u>347.446</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld forfalder til betaling således:				
Indenfor ét år fra balancedagen	20.683	17.863	0	0
Mellem et og fem år fra balancedagen	84.025	69.498	0	0
Efter fem år fra balancedagen	308.347	260.085	0	0
	<u>413.055</u>	<u>347.446</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld er indregnet således i balancen:				
Kortfristede forpligtelser	<u>20.683</u>	<u>17.863</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede forpligtelser	<u>392.372</u>	<u>329.583</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

17 EVENTUALFORPLIGTELSE

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

To af koncernens selskaber har verserende skattesager, som på statusdagen kan opgøres til i alt t.DKK 1.399. Det er ledelsens opfattelse, at retssagerne ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabernes finansielle stilling.

I koncernen er der indgået ekstern lejeaftale vedrørende et lejemål. Lejemålet er uopsigeligt indtil maj 2022. Den samlede lejeforpligtelse for den resterende bindingsperiode udgør t.DKK 3.820.

I koncernen er der indgået ekstern leasingaftale vedrørende driftsmidler. Den samlede forpligtelse for den resterende bindingsperiode udgør t.DKK 147.

18 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Moderelskabet har direkte eller indirekte kautioneret for dattervirksomheders engagement med pengeinstitutter. Gælden som moderelskabet har kautioneret for udgør samlet t.DKK 18.526 pr. 30.09.2020. Herudover har moderelskabet kautioneret for garantiramme stor t.DKK 10.000 stillet af garantiselskab. Pr. 30.09.2020 er t.DKK 1.690 af garantirammen udnyttet.

Koncernens prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2020 t.DKK 745.650.

Til sikkerhed for koncernselskabers engagement med pengeinstitut er der givet virksomhedspant på t.DKK 27.000 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, varelager, andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 24.060

Til sikkerhed for koncernselskabers engagement med pengeinstitut er pantsat ejerpantebreve på t.DKK 3.000 med pant i immaterielle aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 15.252.

Til sikkerhed for moderelskabets og visse datterselskabers engagement med pengeinstitutter t.DKK 58.566, er pantsat ejerpantebreve for i alt t.DKK 183.011 samt skadesløs breve store i alt t.DKK 132.500. Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør t.DKK 361.559.

Til sikkerhed for moderelskabets og visse datterselskabers engagement med pengeinstitutter er pantsat depoter indeholdende unoterede aktier i tilknyttede selskaber med en værdi på t.DKK 16.700 samt pant i tilgodehavender i tilknyttede selskaber med en værdi på t.DKK 14.229.

19 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.

20 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL, PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Koncern	
Ændring i varebeholdning, projektejendomme	-32.632	-6
Ændring i igangværende arbejder	2.356	-346
Ændring i tilgodehavender	-1.049	8.477
Ændring i leverandørgæld m.v.	4.122	-5.548
Anden driftsafledt gæld	12.025	-8.662
	<u>-15.178</u>	<u>-6.085</u>

21 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

stensdalgr

Penno dokumentnøgle: QNF76-NW050-OOE20-Q5EUN-8LW7T-2ISJ6



oup

47



#lejherlejnu

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.”

Søren Stensdal

Direktionsmedlem

På vegne af: Stensdal Group A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-01-11 13:43:33Z

NEM ID 

Søren Stensdal

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Stensdal Group A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-01-11 13:43:33Z

NEM ID 

Søren Stensdal

Direktør og dirigent

På vegne af: Stensdal Group A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-01-11 13:43:33Z

NEM ID 

Kaare Lund Stensdal

Bestyrelsesformand

På vegne af: Stensdal Group A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-372479674897

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-01-11 15:03:09Z

NEM ID 

Eske Hartmann Munck

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Stensdal Group A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-956574866574

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-01-11 16:19:06Z

NEM ID 

Allan Breiling

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:93080455

IP: 80.196.xxx.xxx

2021-01-12 17:05:30Z

NEM ID 

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-01-12 17:07:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QNF76-NW050-O0E20-QGEUN-8LW7T-215J6

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/validate>