



stensdalgroup

ÅRSRAPPORT 2021/22 (35. REGNSKABSÅR)
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

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

SELSKABSINFORMATION

Navn

Stensdal Group Holding 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

Liva Lund Stensdal

Revision

Grant Thornton,

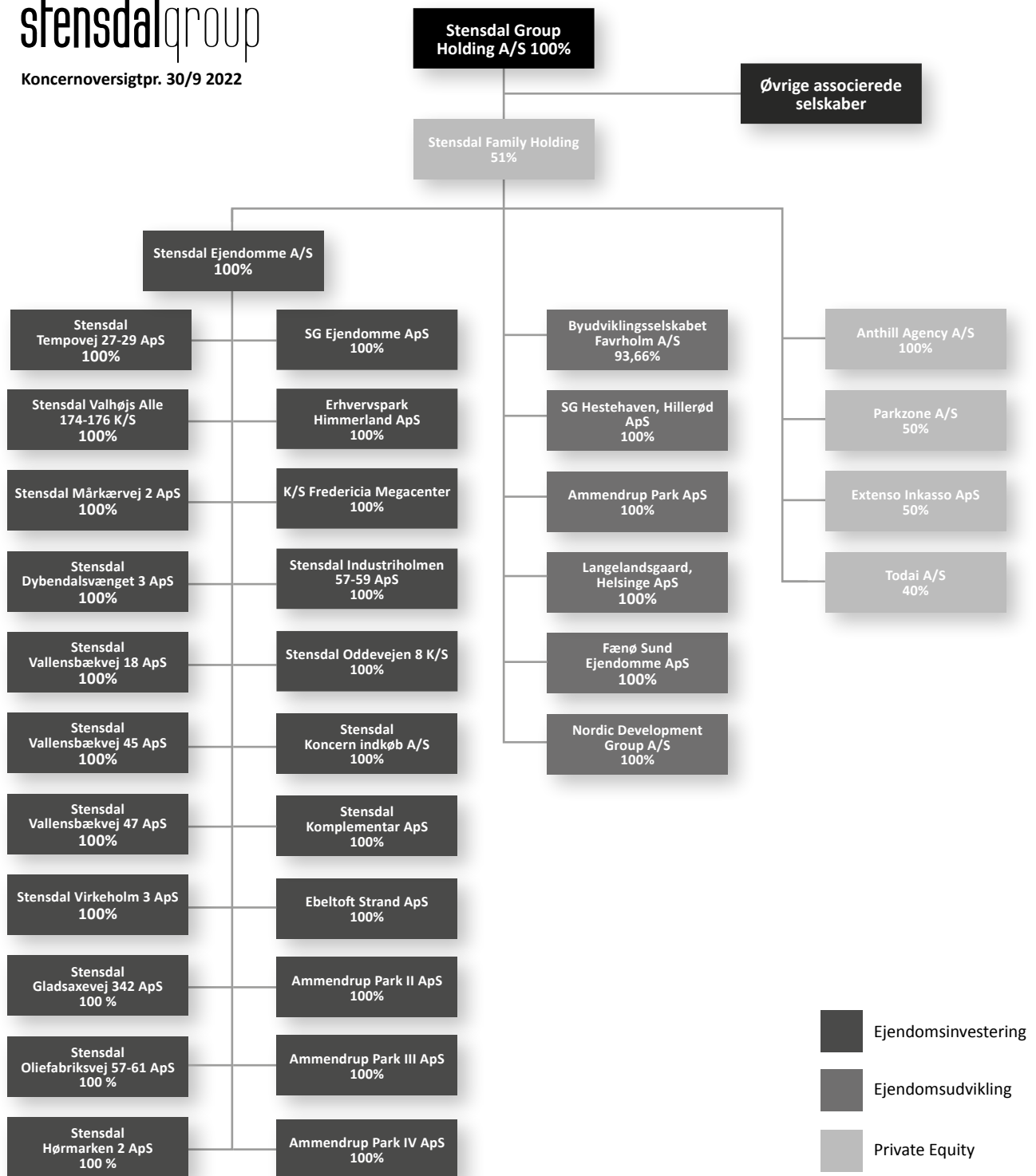
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernoversigt	4
Koncernens hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Ledelsespåtegning	17
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	18
Anvendt regnskabspraksis	21
Resultatopgørelse for koncern og moderselskab	27
Balance for koncern og moderselskab	28
Egenkapitalopgørelse for koncern og moderselskab	30
Pengestrømsopgørelse for koncern	31
Noter til moderselskabet og koncernen	32





Koncernoversigtpr. 30/9 2022



HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Hovedtal (i t.DKK)					
Nettoomsætning	170.863	139.189	126.432	136.149	162.590
Bruttoresultat	111.009	109.758	101.933	104.867	110.356
Resultat af primær drift (EBIT)	299.098	192.208	43.408	36.933	99.656
Resultat af finansielle poster	-5.764	-6.299	-6.483	-12.920	-10.636
Årets resultat	232.580	148.134	32.444	32.027	79.021
Andel af årets resultat der tilfalder moderselskabets aktionærer	117.656	70.114	14.814	32.225	79.216
Egenkapital	742.958	514.526	366.533	333.717	301.493
Minoriteters andel af egenkapital	211.747	96.824	18.907	1.263	1.185
Balancesum	1.599.250	1.123.480	921.855	829.293	785.812
Pengestrømme fra driften	79.177	71.911	11.253	5.482	82.385
Pengestrømme fra investeringer	-241.336	-73.680	-51.220	-62.313	-182.064
Pengestrømme fra finansiering	168.574	4.163	65.322	55.279	79.569
Pengestrømme i alt	6.414	2.394	25.365	-1.552	-20.110
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	74	62	85	126	122
Nøgletal					
Bruttomargin	64,97%	78,86%	80,62%	77,02%	67,87%
Overskudsgrad	175,05%	138,09%	34,33%	27,13%	61,29%
Egenkapitalforrentning	26,78%	18,32%	10,01%	11,65%	30,40%
Soliditet	46,46%	45,80%	39,76%	40,24%	38,37%

Definitioner og beregningsformler

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

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

HOVEDAKTIVITETER

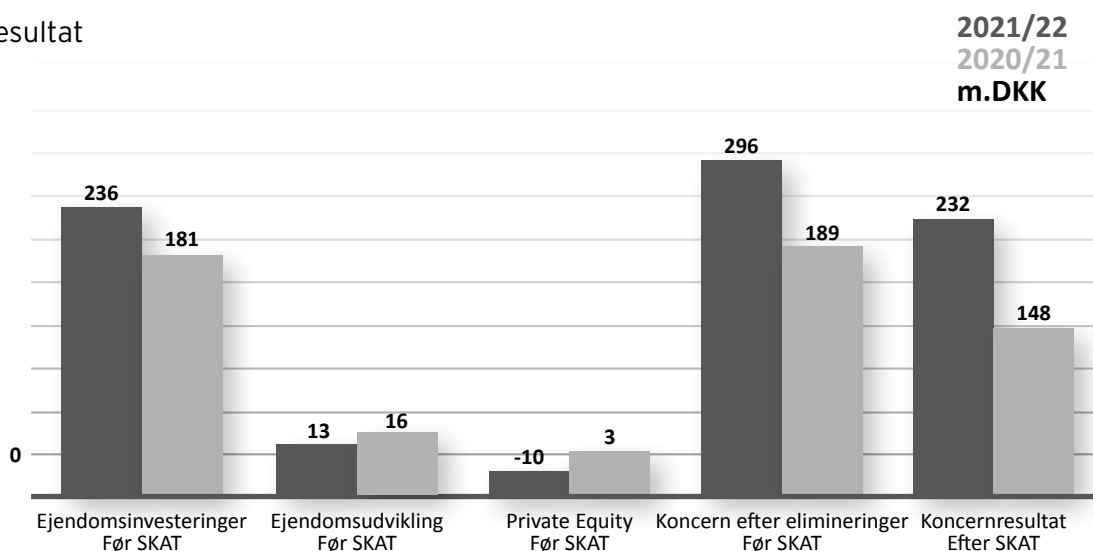
Stensdal Group Holding A/S har i mere end 30 år beskæftiget sig med investering i og udvikling af fast ejendom, samt aktive investeringer i mindre og mellemstore virksomheder.

Stensdal Group Holding A/S ejer og driver en portefølje på ca. 138.000 m² kontor- og logistikejendomme primært i Storkøbenhavn. Herudover har koncernen påbegyndt opbygning af en portefølje af boligejendomme, hvor det første projekt, Ammendrup Park i Helsingør, er under opførelse og ultimativt vil bestå af 178 rækkehuse til udlejning. Heraf er de første etaper, 71 boliger på i alt 7.340 m², færdigbygget og fuldt udlejet i regnskabsåret. De næste etaper, på yderligere 71 boliger på i alt 7.331 m², er stort set fuldt udlejet og afleveres til lejerne i 3 etaper fra 1. december 2022 – 1. juni 2023. De resterende 36 boliger afventer vedtagelse af lokalplan og påbegyndes opført straks herefter, forventeligt i regnskabsåret 2022/2023.

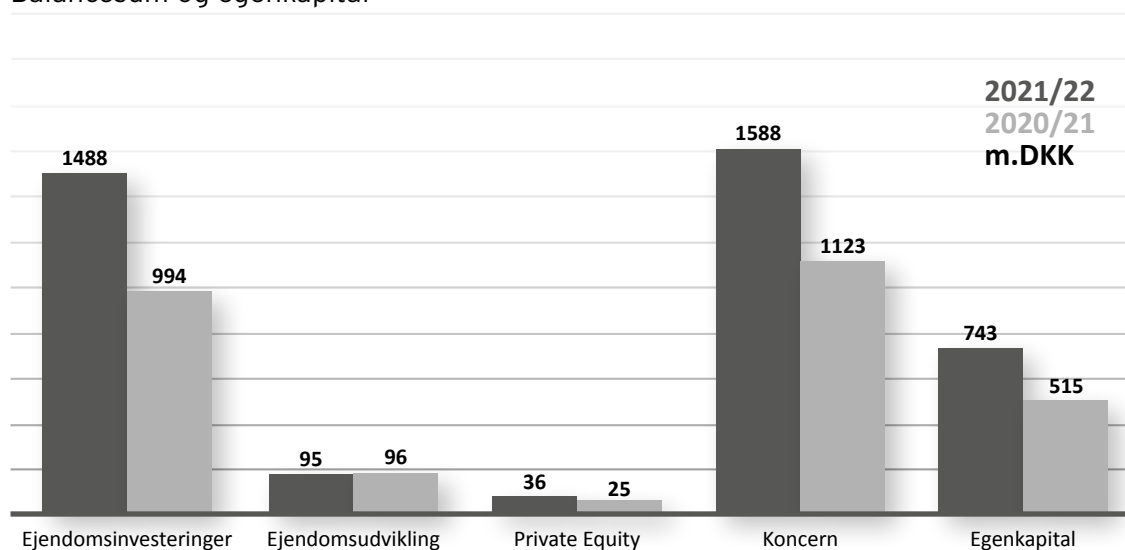
Gruppen er aktiv hovedaktionær i Anthill Agency A/S og ejer 50 % af ParkZone A/S, 50 % af Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S, samt mindre andele i flere andre virksomheder. I regnskabsåret er der ligeledes foretaget en investering i 40% af teknologivirksomheden TodAI A/S.

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

Resultat



Balancesum og egenkapital

Udviklingen i selskabet og koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Koncernen har i 2021/22 realiseret en omsætning på m.DKK 170,8 (2020/21: m.DKK 139,2) og et resultat af primær drift på m.DKK 299,1 (2020/21: m.DKK 192,2).

Årets resultat for koncernen udgør før skat m.DKK 296,5 (2020/21: m.DKK 188,5) og efter skat m.DKK 232,6 (2020/21: m.DKK 148,1).

Koncernens egenkapital udgør (inkl. minoritetsinteresser) m.DKK 743,0 (2020/21: m.DKK 514,5). Moderselskabets egenkapital udgør m.DKK 531,2 (2020/21: m.DKK 417,7).

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

EJENDOMSINVESTERING

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsinvestering udgør før skat m.DKK 246,8 for 2021/22 (2020/21: m.DKK 180,8) og balancen udgør pr. 30.09.2022 m.DKK 1,509,1 (30.09.2021: m.DKK 994).

Koncernens investeringsejendomme udgør m.DKK 1.474,1 (2020/21: m.DKK 989,9), svarende til en tilvækst på m.DKK 484, hvoraf direkte investeringer udgør m.DKK 187.

Stensdal Group Holding-koncernen ejer og driver en portefølje på ca. 138.000 m² kontor- og logistikejendomme, primært i Storkøbenhavn. Derudover opbygger koncernen en portefølje af nyopførte boligejendomme, hvoraf 7.340 m² er færdigopført i regnskabsåret og 100% udlejet.

Køb og salg af investeringsejendomme

Der er i året indkøbt yderligere en investeringsejendom til erhverv på 6.719 m² kontor, lager og R&D, men fokus har i høj grad været på opgradering, lejerindretning og udlejning af den bestående portefølje. Den nyindkøbte ejendom blev erhvervet med en tomgang på 59% og efter mindre end 2 måneder var ejendommen, som følge af en stor indsats af organisationen, 100% udlejet.

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 81% (sidste år 77%) for Storkøbenhavn og 84 % (sidste år 80%) for hele landet. Efter regnskabsårets afslutning er udlejningsprocenten forbedret yderligere, ved tilgang af nye lejere.

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

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

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.

Ejendommens indregning og måling

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

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

Erhvervs ejendomme 6,0 % - 10,0 % optaget til m.DKK 1.104 i regnskabet.

Det vægtede afkastkrav for investeringsejendomme til erhverv er 6,52 %.

Boligejendomme 4,35 % - 5,00% optaget til m.DKK 370 i regnskabet.

Det vægtede afkastkrav for investeringsejendomme til bolig er 4,44 %.

Investeringsejendomme til bolig som ikke kan indregnes til en pålidelig dagsværdi er indregnet til kostpris eller nettorealisationspris, 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 258,3 mod m.DKK 140,6 i 2020/21.

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 148,4, mens værdireguleringer som følge af ændring i afkastprocent fra 2020/21 til 2021/22 udgør m.DKK 109,9.

EJENDOMSUDVIKLING

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsudvikling udgør før skat m.DKK 13,0 for 2021/22 (2020/21: m.DKK 15,6) og balancen udgør pr. 30.09.2022 m.DKK 74,0 (30.09.2021: m.DKK 95,6).

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 m² 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 forventes, at en lokalplan for området vil være endeligt vedtaget i løbet af første halvår af 2023.

Udviklingen af Ammendrup Park ApS, der ejer et grundareal i Helsingør, er fortsat i dette regnskabsår. Der er ud af 96 parcelhusgrunde solgt yderligere 40 i regnskabsåret, således at der i alt er solgt 70 grunde. Efter regnskabsårets udløb er der solgt yderligere 3 grunde, men den aktuelle markedssituation giver en forventning om at salget af de sidste grunde kommer til at ske over en længere årrække.

Alle koncernens udviklingsprojekter er indregnet i årsrapporten til kostpris eller nettorealisationspris, hvor denne er lavere, og som følge heraf forventes væsentlige merværdier.

PRIVATE EQUITY

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. Organisationer er styrket bredt og selskabet udbygger løbende sine servicetilbud i begge grene 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.

Parkzone A/S har fortsat den gode udvikling og leveret et yderligere styrket 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 11,5.

For 2022/23 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.

TodAI A/S, som koncernen erhvervede 40 % af ultimo regnskabsåret, beskæftiger sig med kunstig intelligens og oplever stor vækst, både i omsætning og medarbejderantal.

KONCERNENS FOKUS PÅ ESG

En grøn og værdiskabende strategi. For mennesker og naturen.

I Stensdal Group vil vi være en arbejdsplads med sunde værdier, og en ansvarlig virksomhedsledelse. Vores bæredygtighedsindsats skal fremme og forbedre energieffektiviteten i den danske bygningsmasse, følge strømningerne i samfundet, og støtte initiativer, der fremmer national og global handling for en grønnere fremtid.

Vores bæredygtighedsindsats tager udgangspunkt i arbejdet indenfor ESG (Environment, Social & Governance), hvor eksekveringen igennem fem fokusområder skal sikre fremskridt mod en bæredygtig fremtid.

1. Bæredygtige kvadratmeter og mindsket CO₂-udledning.

I Stensdal Group er den vigtigste klimaindsats at nedbringe klimaaftrykket i vores ejendomme. Igennem bæredygtigt ressourceforbrug vil vi arbejde målrettet med energimærker og certificerede bæredygtige ejendomme. Dels for at minimere vores klimaaftryk, og dels skal det tilvejebringe vished for vores lejere. Endvidere vil vi sideløbende arbejde med initiativer, som kan kompensere for vores CO₂ udledning med henblik på at blive klimaneutrale.

2. Vores indsats skal gavne klimaet. Både inde og ude.

Vores bæredygtighedstiltag skal være en fast bestanddel af den særlige Stensdal-stil, som kendetegner vores ejendomme, og bidrage positivt til sunde vilkår og øget trivsel. Dette gælder både for de mange mennesker, som har sin daglige gang i en Stensdal ejendom, og ikke mindst for naturen og det liv, som omgiver vores ejendomme.

3. Bæredygtig rådgivning til vores lejere.

Rådgivning og tæt dialog med lejerne skal fremme de bæredygtige valg i tilblivelsen og indretningen af deres lokaler. Bæredygtige valg der bidrager til at nedbringe energiforbruget og dermed driftsomkostningerne, og sikre at et behageligt arbejdsklima gavner medarbejdernes trivsel.

4. I Stensdal Group er der hjerterum.

Her skal gode mennesker trives. Det afgør nemlig vores succes. Vi har fokus på ansvarlig virksomhedsledelse og et sundt arbejdsmiljø, hvor vi respekterer og giver plads til den enkelte medarbejder. Vi vil være en attraktiv arbejdsplads for nuværende og kommende medarbejdere, og vi vil sørge for, at vi selv søsætter bæredygtige initiativer på kontoret, samt at ansatte og samarbejdspartnere også efterlever vores høje sociale og grønne standarder.

5. Sammen fremmer vi social og miljømæssig handling.

I Stensdal Group kan vi ikke alene løse de store klimamæssige udfordringer, vi står overfor. Vi tror på, at investeringen i relevante partnerskaber er med til at inspirere og tilskynde den nationale og globale indsats for en bæredygtig fremtid.

Ovenstående fem fokusområder er bundet op på verdensmål 8, 11, 12, 15 og 17 og er for eksempel udmøntet i nedenstående initiativer.

Vores bærende fundament og Et solidt tag over hovedet

Her skal man glæde sig til at komme på arbejde. Vores succes afhænger af det. Derfor er vi i Stensdal Group fokuseret på at skabe gode rammer for vores ansatte med fokus på et stærkt fællesskab, velvære og personlig samt faglig udvikling, og en uformel stemning på kontoret – det fungerer altså bare bedst

Vi vil som arbejdsplads vise det gode eksempel, når det kommer til at tage ansvar. Derfor har vi igangsat flere initiativer på kontoret, som skal bidrage til at mindske vores ressourcebrug, og samtidig vælger vi vores leverandører og samarbejdspartnere med omhu for at tilsikre os, at også de driver en ansvarlig tilgang til deres forretning med høje sociale og grønne standarder.

Vi følger strømningerne i samfundet, og arbejder løbende på nye tiltag, der bidrager til medarbejderfastholdelse og virksomhedsattraktiviteten. Taget over vores ansattes hoveder består af:

Fleksibilitet

Vi er den bedste udgave af os selv, når der er balance mellem arbejdsliv og familieliv. Vi respekterer vores individuelle måder at gå til opgaverne på, så længe det giver mening for den enkelte, og at vi kommer i mål. Derfor er vi en fleksibel og tillidsfuld arbejdsplads, hvor alle har ideelle forudsætninger for at få tilværelsen til at hænge sammen.

Fællesskab

Vi er sammen om at skabe miljøet og kulturen på arbejdspladsen. Vi respekterer hinanden, og går op i at have en uformel tone og et stærkt fællesskab. Det kommer til udtryk igennem forskellige sociale arrangementer flere gange om året.

Faglighed

Vi giver alle medarbejdere albuering og mulighed for at kunne udfolde sine kompetencer og sætte fagligheden i spil i driften og udviklingen af Stensdal Group. Investeringen i udviklingen af medarbejdere er i vores bedste interesse, og derfor muliggør vi videreuddannelse og kompetenceudvikling.

Fokus på sundhed

Vi har fokus på sundhed og passer på alle ansatte, som er dækket af vores sundhedsordning. En gang årligt har vi besøg af fagligt personale som udfører sundhedstjek, og via vores frokostordning tilbyder vi sund og økologisk frokost. Vi arbejder desuden strategisk med at kombinere sundhedstiltag med andre af vores fokusområder, eksempelvis ved at opfordre til at cykle på arbejde. Stensdal donerer og samler penge ind til flere støtteprojekter.

Sommerfuglepartner med Danmarks Naturfredningsforening

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

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

CO₂ begrænsende investeringer

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

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

Ved nyindretning i vores ejendomme, og i en stadig større del af de eksisterende lejemål, installeres programmerbar sensorstyret LED-belysning. I bestående lejemål tilbyder vi vore lejere, at vi rentefrit finansierer udskiftning af konventionelle belysninger til LED, således at de refunderer os deres løbende besparelse 1:1, indtil udskiftningen har tjent sig selv ind. Derefter til falder besparelsen naturligvis lejer selv.

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

Partnerskab med RealCare

I Stensdal Group investerer vi i tiltag og projekter, som rækker ud over vores kerneforretning. Det gør vi med hjertet, og fordi vi tror på, at partnerskaber og tæt samarbejde er med til at accelerere den påkrævede nationale og globale indsats for at nå verdensmålene.

Sammen med andre velkendte og samfundsansvarlige aktører i ejendomsbranchen er vi en del af RealCare. 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. Det er helt oplagt, at ejendomssektoren, som netop skaber rammerne for både det tag vi har over hovedet privat og på arbejde, også går sammen om at skabe trygge rammer for udsatte børn og unge.

Udover økonomisk støtte, så er vi i Stensdal Group også repræsenteret i RealCare's Impact Board, hvor vi er en del af at iværksætte konkrete og dokumenterbare initiativer for socialt udsatte børn og unge.

KONCERNENS RISIKOPROFIL

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 69,5 og egenkapitalen positivt med m.DKK 54,2.

Tilsvarende vil et øget gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point reducere værdien af investeringsejendomme med m.DKK 63,5 og egenkapitalen negativt med m.DKK 49,5.

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.

Som følge af den samfundsøkonomiske situation med stigende renter, er koncernens hovedregel om finansiering i fast rente fraveget ved låneoptagelse i 2. halvdel af regnskabsåret.

Koncernen har dog fortsat ca. 80% af realkreditfinansieringen i rentesikrede lån. Som følge heraf, er kursværdien af realkreditfinansieringen m.DKK 112 lavere end den bogførte restgæld pr. 30. september 2022.

Realkreditfinansiering udgør ca. 90% af koncernens samlede finansiering, og restgælden udgør 40,3% af værdiansættelsen af koncernens ejendomme, mens kursværdien af restgælden udgør 32,7% 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 at organisationen er polstret til den forventede fortsatte vækst – både på erhvervsjendomme, 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.

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.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 – 30.09.22 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. 30.09.22 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.21 – 30.09.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. december 2022

Direktionen

Søren Stensdal

Bestyrelsen

Kaare Lund Stensdal
Formand

Søren Stensdal

Eske Hartmann Munck

Liva Lund Stensdal



Til kapitalejeren i Stensdal Group Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Stensdal Group A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

København, den 14. december 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor
mne9459

Allan Breiling
statsautoriseret revisor
mne35809



GENERELT

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

Generelt om indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

KONCERNREGNSKAB

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

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

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

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

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

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

Minoritetsinteresser

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

Valuta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og 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:

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

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

Finansielle poster

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

Skatter

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

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

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver**

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

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

Materielle anlægsaktiver

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

Indregning og måling af Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Efterfølgende anvender koncernen normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. For ikke-udlejede arealer er der anvendt en skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25 %.

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

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

Boligejendomme	4,35% - 5%
Erhvervsnejendomme	6% - 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 anskaffelsværdien.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

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

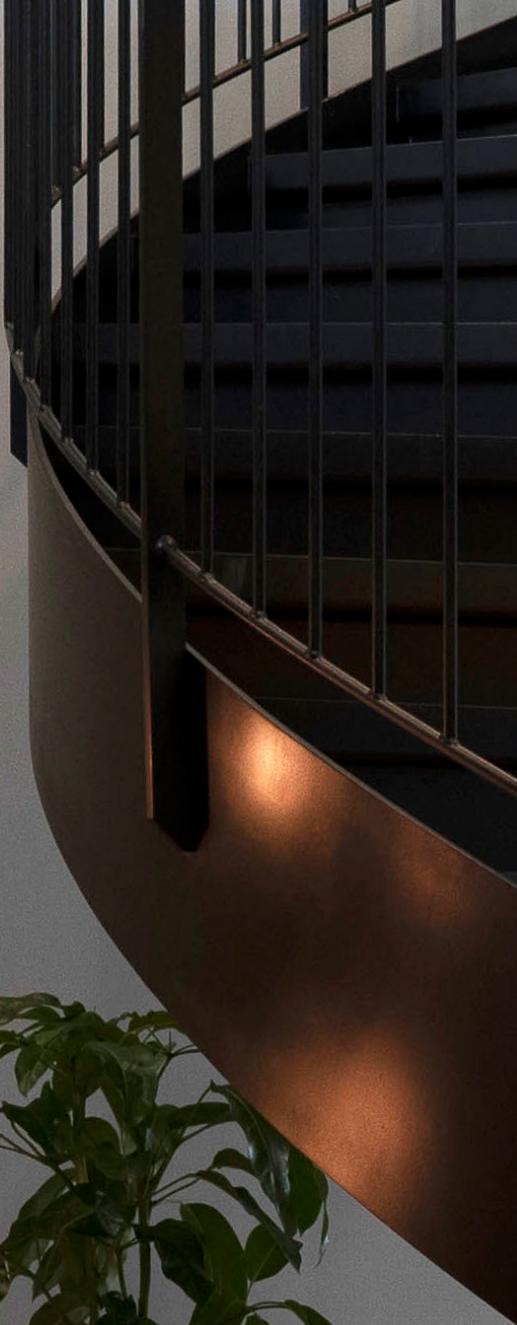
Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

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



RESULTATOPGØRELSE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

RESULTATOPGØRELSE

i t.DKK

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Nettoomsætning		170.863	139.189	3.826	5.082
Forbrug af vare- og projektbeholdning		-64.833	-32.125	-267	-530
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		4.979	2.694	0	0
Bruttoresultat		111.009	109.758	3.558	4.552
Andre driftsindtægter		2.287	7.717	0	557
Værdireguleringer af investeringsejendomme		258.306	140.642	0	0
Andre driftsomkostninger		-6.760	-2.815	-1.806	-11.799
Andre eksterne omkostninger		-5.796	-9.427	-2.351	-2.209
Personaleomkostninger	1	-55.580	-50.930	-4.427	-8.530
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		303.465	194.945	-5.026	-17.429
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	-4.367	-2.735	-657	-1.058
Resultat af primær drift (EBIT)		299.098	192.210	-5.682	-18.487
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	120.069	81.669
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	10	3.158	2.611	-1.304	66
Andre finansielle indtægter	3	3.378	811	10.068	9.060
Finansielle omkostninger	4	-9.142	-7.110	-3.319	-2.457
Resultat før skat		296.493	188.522	119.831	69.851
Skat af årets resultat	5	-63.913	-40.386	-2.175	264
Årets resultat	6	232.580	148.136	117.656	70.115
Fordeling af årets resultat					
Moderselskabets aktionærer		117.656	70.115		
Minoritetsinteresser		114.923	78.021		
		232.580	148.136		

BALANCE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

i t.DKK

AKTIVER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Udviklingsprojekter		14.530	7.315	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse		1.838	105	0	0
Koncerngoodwill		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	<u>16.367</u>	<u>7.420</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ombygning af lejede lokaler		27	50	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar m.v.		1.697	2.051	0	1.350
Investeringsejendomme		1.474.161	989.919	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	<u>1.475.885</u>	<u>992.020</u>	<u>0</u>	<u>1.350</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	215.969	96.201
Kapitalinteresser	10	5.299	3.705	484	422
Låneaftaler	11	905	1.258	0	1.258
Låneaftaler - koncerninterne	12	0	0	357.484	349.844
Deposita		1.159	1.072	0	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>7.364</u>	<u>6.035</u>	<u>573.937</u>	<u>447.725</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.499.616</u>	<u>1.005.475</u>	<u>573.937</u>	<u>449.075</u>
Varebeholdninger, projektejendomme		80.748	95.563	0	99
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		7.797	12.028	0	1.216
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	1.282	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	90.598
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.545	1.473	1.045	1.473
Udskudt skatteaktiv		0	0	1.609	2.464
Andre tilgodehavender		8.016	3.882	268	273
Periodeafgrænsningsposter	13	1.271	882	25	129
Tilgodehavender		<u>18.628</u>	<u>19.547</u>	<u>2.946</u>	<u>96.153</u>
Likvide beholdninger		<u>258</u>	<u>2.895</u>	<u>251</u>	<u>610</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>99.634</u>	<u>118.005</u>	<u>3.197</u>	<u>96.862</u>
AKTIVER		<u>1.599.250</u>	<u>1.123.480</u>	<u>577.134</u>	<u>545.937</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

i t.DKK

PASSIVER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Aktiekapital	14	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	216.455	96.230
Reserve for udviklingsomkostninger		12.767	5.787	0	0
Overført resultat		515.445	406.915	311.756	316.472
Foreslået udbytte		2.000	4.000	2.000	4.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		531.211	417.702	531.211	417.702
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		211.747	96.824	0	0
Egenkapital i alt		742.958	514.526	531.211	417.702
Hensat til øvrige hensættelser	18	18.636	400	0	0
Hensat til udskudt skat	15	122.829	56.666	0	0
Hensatte forpligtelser		141.465	57.066	0	0
Kreditinstitutter og finansielle leasingforpligtelser	16	561.108	395.465	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		561.108	395.465	0	0
Kort del af langfristede gælds- og leasingforpligtelser	16	25.174	21.743	0	0
Gæld til pengeinstitutter		52.298	61.350	0	29.881
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.051	10.626	54	393
Igangværende arbejder for fremmed regning		1.706	7.498	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	36.849	86.577
Gæld til associerede virksomheder		0	0	0	0
Skyldig selskabsskat		0	0	0	0
Anden gæld		48.227	52.546	9.020	11.384
Periodeafgrænsningsposter	13	1.262	2.660	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		153.719	156.423	45.923	128.235
Gældsforpligtelser i alt		714.827	551.888	45.923	128.235
PASSIVER		1.599.250	1.123.480	577.134	545.937
Oplysninger om dagsværdi	17				
Eventualforpligtelser	18				
Sikkerhedsstillelser	19				
Nærtstående parter	20				
Noter udenfor henvisning	21-22				

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE

i t.DKK

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Reserve for udviklings- omkostninge r	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder- selskabets aktionærer	Minoritets- interesser
Koncern							
Egenkapital pr. 30.09.2020	1.000	0	14.289	332.281	56	347.626	18.907
Årets resultat				66.114	4.000	70.114	78.019
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder				-4		-4	49
Årets tilgang minoritetsinteresser				22		22	-22
Kursregulering valuta							18
Aktiverede egne udviklingsomk. (netto)			-8.502	8.502			
Op-/nedskrivninger i året							
Årets tilbageførsel af op- /nedskrivninger							
Udbetalt udbytte					-56	-56	-147
Egenkapital pr. 30.09.2021	1.000	0	5.787	406.915	4.000	417.702	96.824
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	
Egenkapital pr. 30.09.2022	1.000	0	12.767	515.444	2.000	531.211	211.747
Moderselskab							
Egenkapital pr. 30.09.2020	1.000	0	0	346.570	56	347.626	
Årets resultat		96.230		-30.116	4.000	70.114	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder							
Kursregulering valuta				18	0	18	
Årets tilbageførsel af op- /nedskrivninger							
Udbetalt udbytte					-56	-56	
Egenkapital pr. 30.09.2021	1.000	96.230	0	316.472	4.000	417.702	
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	
Egenkapital pr. 30.09.2022	1.000	216.455	0	311.756	2.000	531.211	

PENGESTRØMSOPGØRELSE

i t.DKK

	Koncern	
Note	2021/22	2020/21
Resultat af primær drift (EBIT)	299.098	192.208
Nedskrivning tilgodehavende ass. Virksomheder	2.730	0
Af- og nedskrivninger	4.367	2.736
Regulering koncerngoodwill	0	0
Værdireguleringer investeringsjendomme	-258.306	-140.642
Reguleringer, egenkapital	165	53
Reguleringer, udskudt skat	0	0
Regulering hensættelser	18.236	400
Ændring i driftskapital	20 18.650	23.455
Pengestrømme fra primær drift	84.941	78.210
Finansielle poster, netto	-5.764	-6.299
Betalt selskabsskat	0	0
Pengestrømme fra drift	79.177	71.911
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-14.798	-5.109
Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-867	-918
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0
Køb af domicilejendomme	0	0
Salg af domicilejendomme	0	0
Køb/tilgang af investeringsejendomme	-225.936	-85.579
Salg af investeringsejendomme	0	0
Salg af tilknyttede virksomheder	0	11.885
Salg af associerede virksomheder	0	0
Køb af associerede virksomheder	0	0
Til-/afgang finansielle anlægsaktiver	265	932
Pengestrømme fra investeringer	-241.336	-78.789
Udbetalt udbytte	-4.000	-56
Modtaget udbytte associerede virksomheder	3.500	100
Mellemregning med associerede virksomheder	0	-13
Afgang af minoritetsinteresser	0	-22
Tilgang af langfristet gæld, netto	169.074	4.154
Pengestrømme fra finansiering	168.574	4.163
Årets ændring i likvider	6.414	-2.715
Likvide midler, primo	-58.455	-55.740
Likvide midler, ultimo	-52.041	-58.455
Likvide midler omfatter:		
Likvide midler	258	2.895
Kortfristet bankgæld	-52.298	-61.350
Likvide midler, ultimo	-52.041	-58.455



NOTEOVERSIGT:

1. Personalemkostninger
2. Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver
3. Andre finansielle indtægter
4. Finansielle omkostninger
5. Skat af årets resultat
6. Resultatdisponering
7. Immaterielle anlægsaktiver
8. Materielle anlægsaktiver
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
10. 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 PERSONALEOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Gager og honorarer	50.735	47.202	3.723	7.665
Pensionsbidrag og andre sociale udgifter	2.850	1.851	340	388
Personaleomkostninger i øvrigt	1.995	1.877	364	477
	<u>55.580</u>	<u>50.930</u>	<u>4.427</u>	<u>8.530</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>74</u>	<u>62</u>	<u>16</u>	<u>14</u>

Vederlag til moderselskabets ledelse m.v.

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Vederlag til bestyrelse	60	60	60	60
	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>60</u>

Direktionen i moderselskabet er ulønnet.

2 AF- OG NEDSKRIVNINGER PÅ ANLÆGSAKTIVER

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Afskrivninger, immaterielle anlægsaktiver	3.157	1.347	0	0
Afskrivning koncerngoodwill	0	0	0	0
Afskrivninger, materielle anlægsaktiver	1.210	1.388	657	1.058
Nedskrivning finansielle anlægsaktiver	0	0	0	0
	<u>4.367</u>	<u>2.735</u>	<u>657</u>	<u>1.058</u>

3 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	9.908	8.989
Øvrige finansielle indtægter	3.378	811	160	71
	<u>3.378</u>	<u>811</u>	<u>10.068</u>	<u>9.060</u>

4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	2.607	1.511
Øvrige finansielle omkostninger	9.142	7.110	712	946
	<u>9.142</u>	<u>7.110</u>	<u>3.319</u>	<u>2.457</u>

5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Aktuel selskabsskat	0	0	0	0
Skat vedrørende tidligere år	0	0	0	0
Ændring i udskudt skat	63.913	-40.386	2.175	264
	<u>63.913</u>	<u>-40.386</u>	<u>2.175</u>	<u>264</u>

6 RESULTATDISPONERING

	Moderselskab	
	2021/22	2020/21
Udbytte for regnskabsåret	2.000	4.000
Henlagt til nettoopskrivning efter den indre værdis metode inkl. regulering primo	120.275	96.230
Overført til næste år	-4.619	-30.116
	<u>117.656</u>	<u>70.114</u>

7 IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Koncern				
	Udviklingsprojekter	Udviklingsprojekter under udførelse	Goodwill	Koncern-goodwill	I alt
Kostpris 01.10.2020	44.553	109	0	26.472	71.134
Tilgang	5.000	0	0	0	5.000
Regulering tidligere år	-2.340	0	0	0	-2.340
Afgang	-39.999	0	0	-26.472	-66.471
Kostpris 01.10.2021	7.214	109	0	0	7.323
Tilgang	12.940	1.858	0	0	14.798
Afgang	0	0	0	0	-199
Kostpris 30.09.2022	19.955	1.967	0	0	21.922
Af- og nedskrivninger 01.10.2020	25.643	0	0	20.722	46.365
Regulering tidligere år	155	0	0	0	155
Årets afskrivninger	1.343	4	0	0	1.347
Tilbageførsel ved afgang	-24.747	0	0	-20.722	-45.469
Af- og nedskrivninger 01.10.2021	2.394	4	0	0	2.398
Årets afskrivninger	3.031	126	0	0	3.157
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2022	5.425	130	0	0	5.555
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2021	4.820	105	0	0	4.925
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2022	14.530	1.838	0	0	16.367

Gennemførte udviklingsprojekter er relateret til udvikling af unik virksomhedssoftware "Activator" 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 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.	Investering sejendomm e	I alt
Kostpris 01.10.2020	1.216	10.262	663.724	675.202
Tilgang	69	849	68.072	68.990
Investeringer til forbedringer	0	0	25.104	25.104
Afgang	-1.198	-3.644	-399	-5.241
Kostpris 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 30.09.2022	87	8.160	982.437	990.684
Op-/nedskrivninger 01.10.2020	0	-1.675	92.776	91.101
Årets op-/nedskrivninger	0	0	140.642	140.642
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 01.10.2021	0	-1.675	233.418	231.743
Regulering tidligere år	0	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	258.306	258.306
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 30.09.2022	0	-1.675	491.724	490.049
Afskrivninger 01.10.2020	1.214	5.890	0	7.104
Årets afskrivninger	21	1.367	0	1.388
Tilbageførsel ved afgang	-1.198	-3.516	0	-4.714
Af- og nedskrivninger 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 30.09.2022	60	4.788	0	4.848
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2021	50	2.051	989.919	992.020
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2022	27	1.697	1.474.161	1.475.885

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

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

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

Boligejendomme	4,35% - 5,0%
Erhvervsnejendomme	6,0% - 10,0%

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

8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (fortsat)

	Moterselskab
	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar m.v.
Kostpris 01.10.2020	3.347
Tilgang	346
Afgang	-143
Kostpris 01.10.2021	<u>3.550</u>
Tilgang	0
Afgang	-3.550
Kostpris 30.09.2022	<u>0</u>
Opskrivninger 01.10.2020	0
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger 01.10.2021	<u>0</u>
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger 30.09.2022	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 01.10.2020	1.192
Årets afskrivninger	1.058
Tilbageførsel ved afgang	-50
Af- og nedskrivninger 01.10.2021	<u>2.200</u>
Årets afskrivninger	657
Tilbageførsel ved afgang	-2.857
Af- og nedskrivninger 30.09.2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2021	1.350
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2022	<u>0</u>

9 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

	Moterselskab				
	2021/22	2020/21			
Kostpris 01.10.	20	44.946			
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	0	0			
Tilgang ved koncerntilskud	0	0			
Afgang ved salg af kapitalandele	0	-44.926			
Kostpris 30.09.	<u>20</u>	<u>20</u>			
Op- og nedskrivninger 01.10.	96.181	-25.405			
Andel i årets resultat efter skat	119.612	81.212			
Årets afskrivninger goodwill	457	457			
Koncernreguleringer	-3	20			
Udbytteudbetaling	-153	-153			
Regulering for interne avancer	0	155			
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger ved salg	0	39.895			
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>216.094</u>	<u>96.181</u>			
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>216.114</u>	<u>96.201</u>			
<i>Kapitalandelene indgår i balancen som følger:</i>					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	216.114	96.201			
Hensættelse kapitalandele	0	0			
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0			
Moterselskabets tilknyttede virksomheder består af følgende:					
	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Værdi af kapitalandel t.DKK	Resultatandel t.DKK
Stensdal Group A/S ¹⁾	Brøndby	51,00%	51,00%	<u>216.114</u>	<u>120.069</u>
				216.114	120.069
Afskrivning på koncerngoodwill					-457
Resultat af kapitalandele				<u>216.114</u>	<u>119.612</u>

9 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER (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

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

Anthill Agency A/S

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

Anthill Technologies A/S

Anthill Agency GmbH, Freiburg Tyskland

Herudover har selskabet følgende tilknyttede selskaber:

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

10 KAPITALINTERESSER

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Kostpris 01.10.	3.101	3.101	371	371
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	568	0	0	0
Afgang af virksomheder	0	0	0	0
Kostpris 30.09.	<u>3.669</u>	<u>3.101</u>	<u>371</u>	<u>371</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	604	-1.909	51	-15
Andel i årets resultat efter skat	3.158	2.613	-1.304	66
Udbetalte udbytter	-3.500	-100	0	0
Op- og nedskrivninger i året	1.367	0	1.366	0
Årets tilbageførsel af op- og nedskrivninger	0	0	0	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>1.630</u>	<u>604</u>	<u>113</u>	<u>51</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>5.299</u>	<u>3.705</u>	<u>484</u>	<u>422</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	-1.567
Ghrelín ApS, Århus	Århus	25,00%	25,00%	633	262
Indgår i moderselskabet med				633	-1.305
Herudover indgår yderligere i koncernens kapitalinteresser:					
Parkzone A/S **)	Rødovre	50,0%	50,0%	4.054	4.463
Extensio Inkasso ApS **)	Rødovre	50,0%	50,0%	44	0
TodAI A/S **)	København	40,0%	40,0%	568	0
Indgår i koncernen med				5.299	3.158

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

11 LÅNEAFTALER

	Koncern		Morderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Låneftaler 01.10.	1.258	2.198	1.258	2.198
Tilgang i året	250	0	0	0
Afgang i året	-603	-940	-1.258	-940
Låneftaler 30.09.	905	1.258	0	1.258
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.	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi	905	1.258	0	1.258

12 LÅNEAFTALER - KONCERNINTERNE

	Morderselskab	
	2021/22	2020/21
Låneftaler 01.10.	349.844	342.508
Tilgang i året	7.640	7.336
Afgang i året	0	0
Låneftaler 30.09.	357.484	349.844
Op- og nedskrivninger 01.10.	0	0
Opskrivning i året	0	0
Nedskrivning i året	0	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	0	0
Regnskabsmæssig værdi	357.484	349.844

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	
	2021/22	2020/21
Aktiekapital 01.10.	1.000	1.000
Aktiekapital 30.09.	1.000	1.000

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	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Udskudt skat 01.10	56.666	18.208	2.464	2.652
Skat af årets resultat	63.913	40.386	2.175	264
Regulering anvendt underskud i sambeskatning	2.250	-1.928	-3.030	-452
Udskudt skat 30.09	<u>122.829</u>	<u>56.666</u>	<u>1.609</u>	<u>2.464</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 GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Langfristet gæld	<u>586.282</u>	<u>417.208</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld forfalder til betaling således:				
Indenfor ét år fra balancedagen	25.174	21.743	0	0
Mellem et og fem år fra balancedagen	107.090	88.270	0	0
Efter fem år fra balancedagen	454.018	307.195	0	0
	<u>586.282</u>	<u>417.208</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld er indregnet således i balancen:				
Kortfristede forpligtelser	<u>25.174</u>	<u>21.743</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede forpligtelser	<u>561.108</u>	<u>395.465</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

17 OPLYSNINGER OM DAGSVÆRDI

	Investerings-
	ejendomme
Dagsværdi ultimo	1.474.161
Årets ændringer af dagsværdi i resultatopgørelsen	258.306

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 kildekat 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 til tab som følge af denne sag.

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

19 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernen har indgået cashpool ordning, og i den forbindelse er der overført 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. 30.09.2022 er t.DKK 6.052 af garantirammen udnyttet.

Koncernens prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2022 t.DKK 1.425.620.

Til sikkerhed for koncernselskabers engagement med pengeinstitut er der givet virksomhedspant på t.DKK 20.000 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, varelager, andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 6.079

Til sikkerhed for koncernens engagement med pengeinstitutter t.DKK 53.657, er pantsat ejerantebreve for i alt t.DKK 97.075 samt skadesløsbreve store i alt t.DKK 132.500. Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme og udviklingsprojekter udgør t.DKK 492.470.

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 15.865 samt pant i tilgodehavender i tilknyttede selskaber med en værdi på t.DKK 10.304.

20 NÆRTSTÅENDE PARTER

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

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

For oversigt over tilknyttede og associerede virksomheder henvises til organisationsdiagrammet, samt note 9 og 10. Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.


21 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL, PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Koncern	
	2021/22	2020/21
Ændring i varebeholdning, projektejendomme	14.815	14.610
Ændring i igangværende arbejder	-4.510	1.158
Ændring i tilgodehavender	-363	-149
Ændring i leverandørgæld m.v.	8.709	7.836
Anden driftsafledt gæld	0	0
	<u>18.650</u>	<u>23.455</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



#lejerlejnu

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

stensdalgroup

Vallensbækvej 47 - 2605 Brøndby

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