

## 2023/2024 Årsrapport

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling.

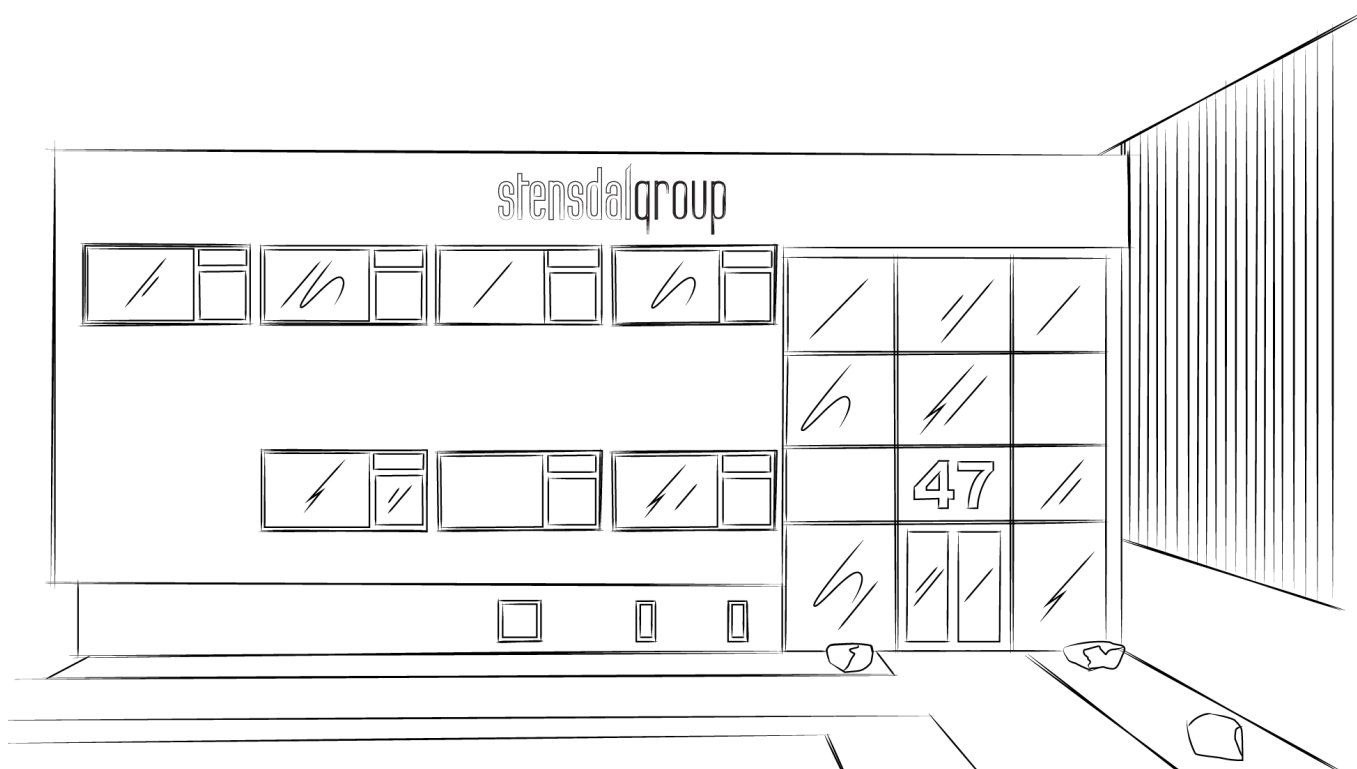
Brøndby den 29. Januar 2025



Søren Stensdal, dirigent

01.10.2023 - 30.09.2024

37. regnskabsår



## Selskabsinformation

Stensdal Group Holding A/S

Vallensbækvej 47  
DK-2605 Brøndby

CVR nr.: 1023 8889

## Regnskabsår

01.10.2023 - 30.09.2024

## Direktion

Søren Stensdal, CEO

## Bestyrelse

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

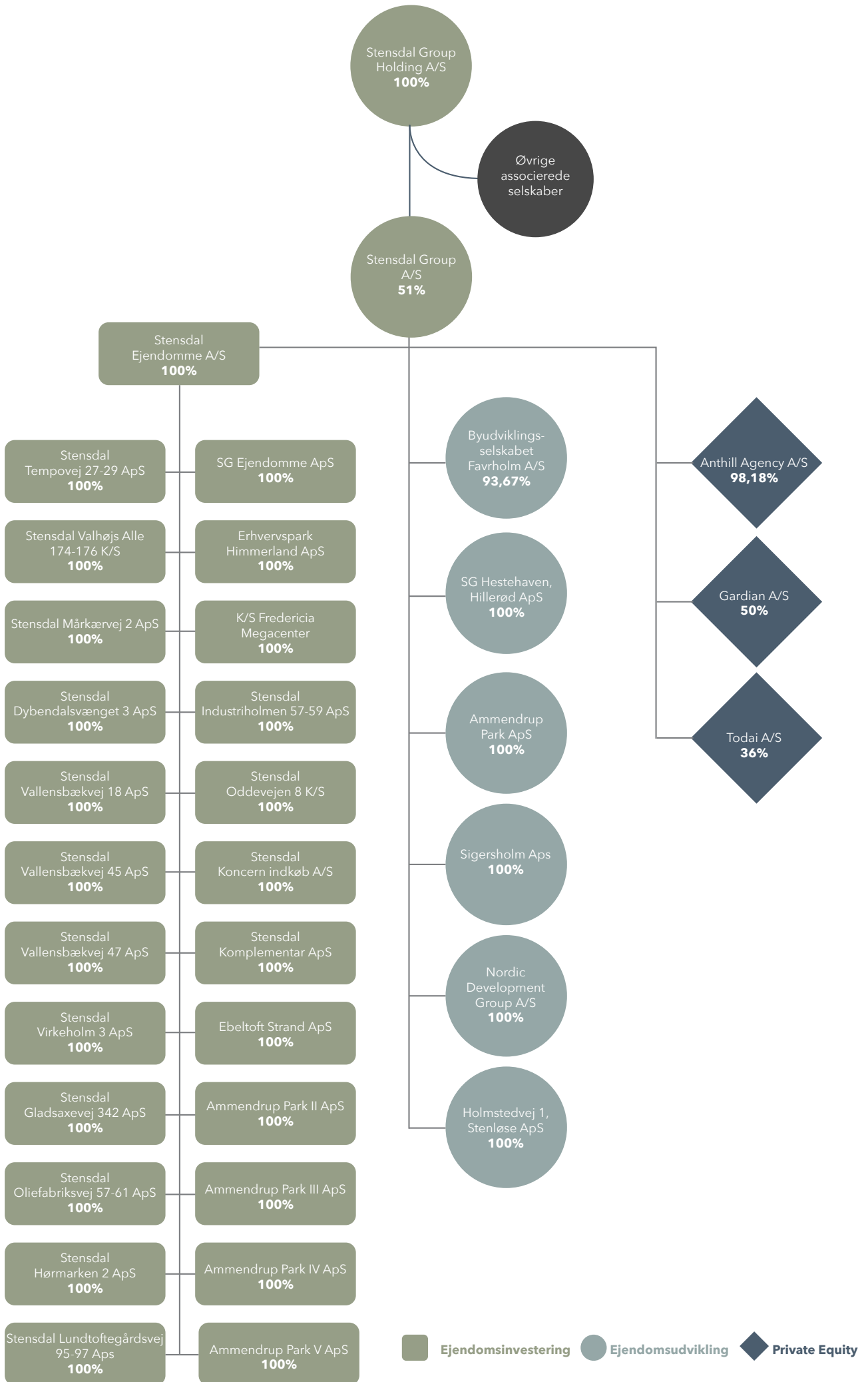
## Revision

Grant Thornton,  
Godkendt Revisions-  
partnerskab

# INDHOLDSFORTEGNELSE

Koncernoversigt	5
Koncernens hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Ledelsespåtegning	23
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	26
Anvendt regnskabspraksis	30
Resultatopgørelse for koncern og moderselskab	38
Balance for koncern og moderselskab	40
Egenkapitalopgørelse for koncern og moderselskab	43
Pengestrømsopgørelse for koncern	45
Noter til koncernen og moderselskabet	47

“  
Stensdal-stilen er ikke  
kun kendetegnende  
for den særlige måde  
vi indretter vores  
ejendomme. Det er  
en måde, vi er på.



## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
<b>Hovedtal (i t.DKK)</b>					
Nettoomsætning	151.516	152.614	170.863	139.189	126.432
Bruttoresultat	128.856	111.327	111.009	109.758	101.933
Resultat af primær drift (EBIT)	80.473	76.046	299.098	192.208	43.408
Resultat af finansielle poster	-4.325	-5.244	-5.764	-6.299	-6.483
<b>Årets resultat</b>	<b>56.851</b>	<b>57.394</b>	<b>232.580</b>	<b>148.134</b>	<b>32.444</b>
Andel af årets resultat der tilfalder moderselskabets aktionærer	32.312	33.281	117.656	70.114	14.814
<b>Egenkapital</b>					
Minoriteters andel af egenkapital	261.000	236.657	211.747	96.824	18.907
<b>Balancesum</b>	<b>1.945.241</b>	<b>1.755.358</b>	<b>1.599.250</b>	<b>1.123.480</b>	<b>921.855</b>
Pengestrømme fra driften	33.857	24.254	79.177	71.911	11.253
Pengestrømme fra investeringer	-136.987	-117.974	-241.249	-73.680	-51.220
Pengestrømme fra finansiering	95.063	-796	168.574	4.163	65.322
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>-8.067</b>	<b>-94.516</b>	<b>6.414</b>	<b>2.394</b>	<b>25.365</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	90	83	74	62	85
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin	85,04%	72,95%	64,97%	78,86%	80,62%
Overskudsgrad	53,11%	49,83%	175,05%	138,09%	34,33%
Egenkapitalforrentning	6,89%	7,31%	26,78%	18,32%	10,01%
Soliditet	43,74%	45,53%	46,46%	45,80%	39,76%

**Definitioner og beregningsformler**

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

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

# Ledelses- beretning

stensdalgroup

## Hovedaktiviteter

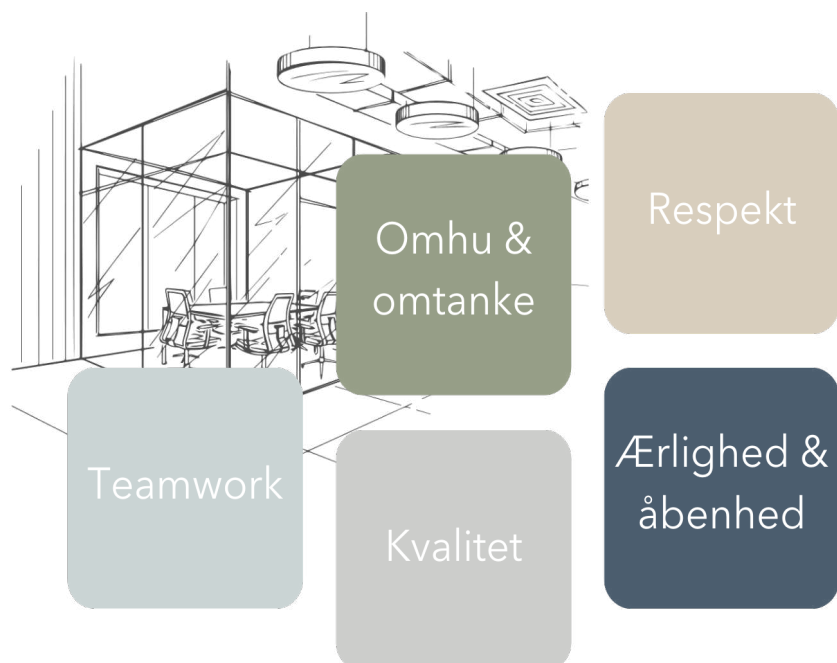
1986 startede vores rejse med en ambition om ejendomsinvestering. Den rejse har udviklet sig til, at vores familieejede koncern i dag omfatter ejendomsinvestering, projektudvikling indenfor boligbyggeri og Private Equity investeringer i virksomheder udenfor ejendomsbranchen.

Gruppen er aktiv hovedaktionær i Anthill Agency A/S og ejer 50 % af Gardian A/S (Tidligere ParkZone A/S), 50 % af Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S, 40% af teknologivirksomheden TodAI A/S samt mindre andele i flere andre virksomheder. Efter regnskabsårets udløb har koncernen øget sin ejerandel i Gardian A/S og er nu hovedaktionær.

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

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

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



## Udviklingen i selskabet og koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Koncernen har i 2023/24 realiseret en omsætning på m.DKK 152 (2022/23: m.DKK 153) og et resultat af den primære drift på m.DKK 80 (2022/23: m.DKK 76).

Årets resultat for koncernen udgør før skat m.DKK 75 (2022/23: m.DKK 73) og efter skat m.DKK 57 (2022/23: m.DKK 57).

Koncernens egenkapital udgør (inkl. minoritetsinteresser) m.DKK 851 (2022/23: m.DKK 799). Moderselskabets egenkapital udgør m.DKK 590 (2022/23: m.DKK 562).

Resultatet for ejendomsaktiviteterne er tilfredsstillende i et marked, der er påvirket af mange faktorer, men blandt Private Equity aktiviteterne leverer Anthill Agency A/S fortsat utilfredsstillende resultater. Resultatet af vores Private Equity aktiviteter er således dårligere end de for regnskabsåret udmeldte forventninger. Samlet er koncernens resultat tilfredsstillende.



## Ejendomsinvestering

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsinvestering udgør før skat m.DKK 80 (2022/23: m.DKK 109) og balancen udgør pr. 30.09.2024 m.DKK 1.929 (30.09.2023: m.DKK 1.663).

Koncernens investeringsejendomme udgør m.DKK 1.788 (2022/23: m.DKK 1.630), svarende til en tilvækst på m.DKK 158, hvoraf direkte investeringer udgør m.DKK 124.

Vi ejer og udlejer mere end 150.000 m<sup>2</sup> erhvervsjendomme i Storkøbenhavn. I områder med god tilgængelighed og infrastruktur. Beliggenhed er et nøgleord, og det er vi meget bevidste om, når vi køber ejendomme til porteføljen. Mange af dem kan optimeres, hvilket er en mere bæredygtig strategi end at rive ned og bygge nyt. Derfor har vi igennem mere end 35 år gjort det til et af vores specialer, at vi forvandler triste og ofte potentielt nedrivningsmodne ejendomme til attraktive ejendomme, gearret til fremtiden.

I regnskabsåret er der opnået byggetilladelse til og byggeriet er påbegyndt, til nyt domicil til MTAB. Byggeriet på 10.600 m<sup>2</sup> opføres på koncernens ejendom på Dybendalsvænget i Høje-Taastrup og forventes klar til indflytning omkring årsskiftet 25/26.

Derudover har koncernen store ambitioner inden for boligbyggeri. Med en klar konceptualisering af fremtidens lejeboliger, ønsker vi at skabe boliger, der ikke kun er bygget til at bo i, men til at leve i. Vi vil udvikle og opføre boliger bygget på ansvarlige principper, der fremmer fællesskab, skaber tryghed og binder by og natur sammen. Koncernens første projekt til egen beholdning er Ammendrup Park i Helsingør, som er under opførelse og vil bestå af 200 rækkehuse til udlejning. Heraf er de første etaper, 142 boliger på i alt 14.671 m<sup>2</sup>, færdigbygget og fuldt udlejet i regnskabsåret. I den næste etape på 22 ud af yderligere 58 boliger på i alt ca. 6.100 m<sup>2</sup>, er 14 af boligerne afleveret til lejerne og de sidste 8 afleveres til lejerne i etaper i december 2024 og januar 2025. Der forventes at foreligge byggetilladelse for de sidste 36 boliger i Q1 2025.

På Lyskær i Herlev, er der i regnskabsåret opnået lokalplan, der muliggør opførelse af 59 boliger udover den bestående erhvervsjendom. Projekteringen er meget langt fremme og byggeriet forventes påbegyndt i Q2 2025.

## Køb og salg af investeringsejendomme

Der er i året indkøbt en ny erhvervs-ejendom beliggende Lundtoftegårdsvej 95-97 i Kongens Lyngby, og derudover har fokus fortsat i høj grad været på modernisering, energioptimering, lejerindretning og udlejning af den bestående portefølje.

Herudover har koncernen videreudviklet området Ammendrup Park i Helsingør. Aktiviteterne vedrører opførelse af række- og dobbelthuse 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 86%) for Storkøbenhavn og 82% (sidste år 87%) for hele landet. Efter regnskabsårets afslutning er udlejningsprocenten forbedret, ved tilgang af nye lejere, ligesom der er indgået betinget lejeaftale om koncernens ejendom beliggende Industriholmen, Hvidovre, der i sig selv udgør 5%-point af udlejningsprocenten for koncernens erhvervs-ejendomme

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 12-14 måneder.

Alle færdigopførte boliglejemål er udlejet, og der forventes samme trend fremover i takt med at boliglejemålene færdiggøres.

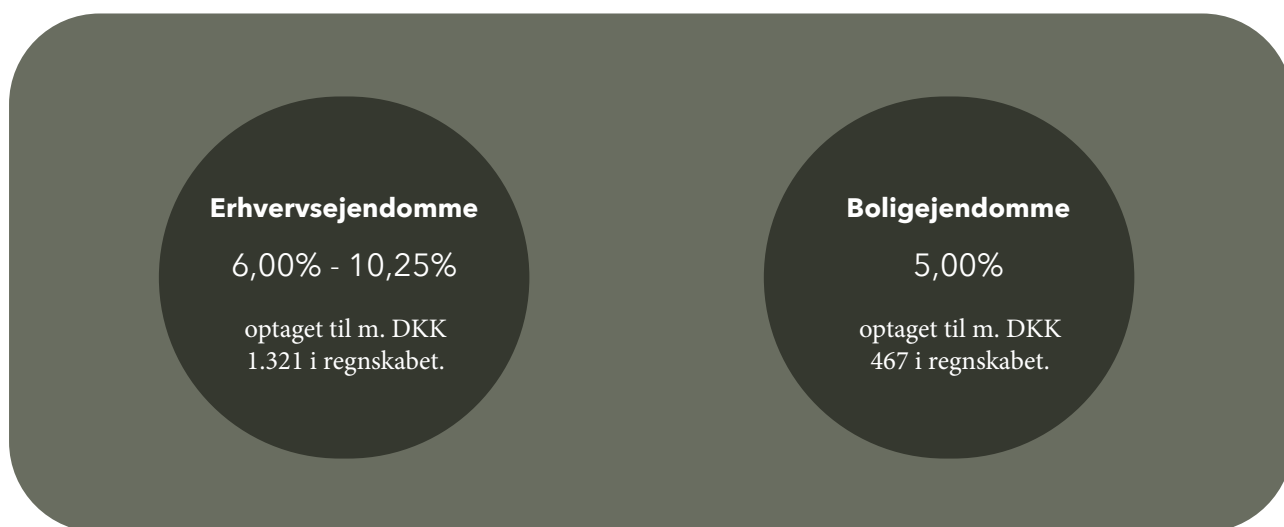
## Ejendommens vedligeholdelsesstand

Der er fra koncernens side et stort fokus på løbende at vedligeholde og forbedre ejendomsporteføljen, så disse til hver en tid fremstår attraktive, både for nuværende og fremtidige lejere.

## Ejendommenes indregning og måling

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

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



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

I henhold til koncernens anvendte regnskabsprincipper, 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 lejbærende på balancetidspunktet.

Koncernens investeringsejendomme er i regnskabsåret netto værdireguleret med m.DKK 34 mod m.DKK 53 i 2022/23.

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 55, mens værdireguleringer som følge af ændring i afkastprocent fra 2022/23 til 2023/24 udgør m.DKK -21.

## Ejendomsudvikling

Resultatet af koncernens aktiviteter inden for ejendomsudvikling udgør før skat m.DKK -7 (2022/23: m.DKK -7) og balancen udgør pr. 30.09.2023 m.DKK 81 (30.09.2023: m.DKK 72).

### Favrhøj

Koncernens største projekt, Favrhøj, er centralt placeret i Favrholt, syd for Hillerød mellem det kommende Nyt Hospital Nordsjælland og den nye S-togsstation Favrhøj, med en forventet byggeret på ca. 40.650 m<sup>2</sup> etageareal, bearbejdes intensivt. 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.

Den godkendte lokalplan er som følge af en klage til planklagenævnet trukket tilbage, og der arbejdes nu med kommunen om en tilpasning heraf. Der forventes en endelig lokalplan i løbet af 2025.

### Ammendrup Park

Udviklingen af Ammendrup Park ApS, der ejer et grundareal i Helsingør, er fortsat i dette regnskabsår. Der er ud af 96 parcelhusgrunde solgt 87 grunde, så der på balancetidspunktet alene er 9 resterende grunde. Efter regnskabsårets udløb er der solgt yderligere 2 grunde, men den aktuelle markedssituation giver en forventning om, at salget af de sidste grunde fortsat vil ske i relativt langsomt tempo.



Der er i regnskabsåret erhvervet potentielle projektejendomme i Holbæk Kommune og i Egedal Kommune, hvor der tillige er indgået køberetsaftaler omhandlende yderligere projektejendomme.

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

### Private equity

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



Gardian A/S (tidligere ParkZone A/S), har i regnskabsåret udvidet produktpaletten til også at omfatte sikring og har styrket organisationen markant, så den er gearret til de kommende års planlagte vækstrejse. På trods af de mange tiltag og investeringer, er der fastholdt et positivt resultat om end på et lavere niveau end året før. Selskabet realiserer således, et resultat før skat på godt m.DKK 0,5.

For 2024/25 forventes en betydelig vækst i omsætningen, dels som følge af tilgang af nye kunder og fortsatte positive effekter af den styrkede organisation. Der forventes ligeledes et forbedret resultat.

TodAI A/S, som koncernen ejer ca. 36 % af, beskæftiger sig med kunstig intelligens og oplever stor vækst, både i omsætning og medarbejderantal. I regnskabsåret 2024, forventes det at omsætningen mere end fordobles og et fortsat negativt resultat.



Anthill Agency A/S har også i år, været præget af investering og udvikling af både konsulent- og 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, og denne del af forretningen har realiseret en vækst i omsætning på 43%. Organisationen er styrket bredt, herunder med ansættelse af en ny CEO primo regnskabsåret, og et forstærket fokus på tech-relaterede konsulentytelser har medført en omstrukturering af organisationen efter regnskabsårets udløb.

Der budgetteres med en betydelig vækst i det kommende år. På grund af de fortsatte betydelige investeringer i udbygning af selskabets SaaS-forretning, forventes et negativt resultat i 24/25, omend langt mindre end i det forløbne år.

# ESG

stensdalgroup

## Koncernens fokus på ESG

Efter et 2023, hvor vi stillede sigtet skarpt på udformningen og udrulningen af vores ESG-strategi, herunder vores analytiske grundlag i form af vores emissionsbaseline og dobbelte væsentlighedsanalyse, så var det med stor glæde og stolthed, at vi i juni 2024 kunne offentliggøre vores første bæredygtighedsrapportering. Rapporten markerede en vigtig milepæl og starten på en mere struktureret tilgang til bæredygtighed og mere gennemsigtighed i måden vi som virksomhed arbejder med miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige aspekter (ESG) i vores værdikæde.

Udgivelsen af vores første bæredygtighedsrapportering, er skabt ud fra tilgængelige data. Grundet datamangel er den afgrænset fra at omfatte alle koncernens aktiviteter og den samlede værdikæde. Et essentielt udgangspunkt for vores bæredygtighedsindsats og strategien bag den er, at den bygger på en analytisk og systematisk tilgang, hvor vi netop er på forkant og bedre rustet når vi bliver omfattet af EU's krav til bæredygtighedsrapportering. Offentliggørelsen af Stensdal Groups første bæredygtighedsrapportering i sommeren 2024 var til trods for, at vi endnu ikke er omfattet af EU's CSRD og rapporteringskravene, som trådte i kraft pr. 1. januar 2024. Denne første rapportering var en vigtig milepæl, da den er udarbejdet ud fra en betragtning om, at klimaregnskaber og rapporter bidrager til både at sætte retningen og accelerere vores grønne omstilling. Dertil anser vi bæredygtighedsrapporteringen for værdiskabende for vores organisation ud fra følgende seks betragtninger:

## Derfor er klimaregnskaber og rapporter værdifulde for os



### Motivation og forpligtelse

Bæredygtighedsrapporten motiverer til fremskridt, forpligter til handling, muliggør løbende tilpasning i en iterativ proces, samt muliggør benchmarking og effektiv risikostyring, der svarer til de skiftende krav i markedet og klimaet.



### CSRD og klimalov

Selvom vi ikke er omfattet af CSRD endnu, giver det en klar fordel at være proaktive med en strategi, der imødekommer lovgivningen, inden vi bliver 'fanget' af rapporteringskrav.



### Interesserter

Inddragelsen af vores interessenter i vores ESG-indsats styrker relationen og viser, at vi tager deres bekymringer og interesser alvorligt. Det øger tilliden og vores position i markedet.



### Undgå greenwashing

Rapporter baseret på valide og kvantitative data sikrer et transparent dokumentationsgrundlag, og øger troværdigheden af kommunikation om vores indsats og mindsker risikoen for forskellige greenwashing scenarier.



### Øgede konkurrencefordele

ESG-lovgivning sætter krav igennem hele værdikæden, og vi mærker en stigende efterspørgsel fra eksisterende og potentielle lejere, om at kunne demonstrere vores bæredygtighedsengagement.



### Økonomiske forhold

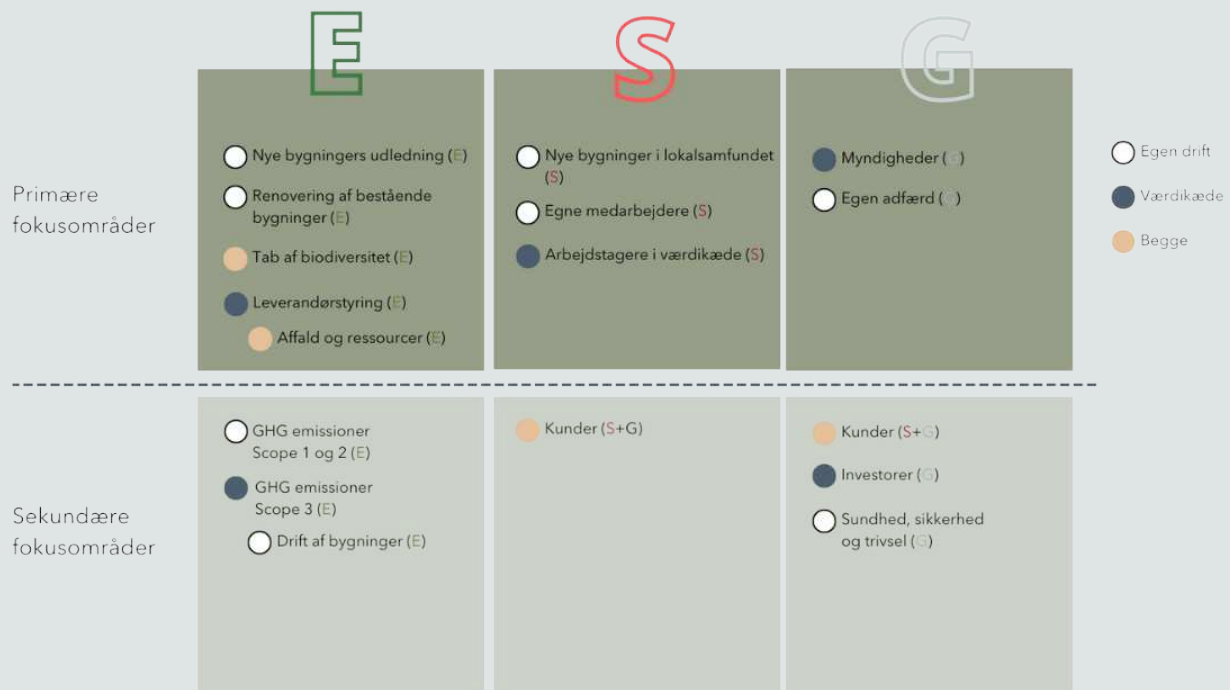
En portefølje med energieffektive ejendomme bidrager til besparelser på driftsomkostninger, øger ejendomsværdien, sikrer attraktivitet for nuværende og potentielle lejere og imødekommer krav fra banker. Ved at optimere indkøbsstyringen af materialer, bidrager dette også til økonomiske besparelser.

Foruden den værdiskabelse vi ser ved at være på forkant med klimapolitik og EU-lovgivning, så har vi i 2024 meget konkret oplevet, hvordan det gavner os at have haft berøring med bæredygtighedsrapportering og EU's CSRD. Med Stensdal Groups overtagelse af aktiemajoriteten i Guardian (tidligere ParkZone) i oktober 2024 betyder det, at Stensdal Group opnår en størrelse og regnskabsklasse der bevirker, at vi er omfattet af rapporteringskravene under CSRD for regnskabsår, der starter i 2025 eller senere. I vores tilfælde betyder det pr. regnskabsåret 2025/2026. Fordi vi i 2023 og 2024 har arbejdet indgående med vores emissionsregnskaber, aktivitets- og omkostningsbaseret data, den dobbelte væsentlighedsanalyse, samt fastsættelsen af ambitiøse reduktionsmål igennem tilslutningen til Science Based Targets Initiative, så har vi lagt et godt fundament til at imødekomme EU's rapporteringskrav i de kommende regnskabsår.

### Vigtigheden af et solidt fundament i en iterativ proces

Til trods for, at ESG-indsatsen er en iterativ proces, så har vi på baggrund af vores strategiske afsæt, den datadrevne tilgang, og vores dobbelte væsentlighedsanalyse, sikret en klar prioritering af vores fokusområder og fremadrettede indsats. I takt med, at vores rapporteringsgrundlag bliver udbredt som følge af et stærkere data- og analysegrundlag, samt inkluderingen af koncernens samlede aktiviteter, så er det forventeligt at vores dobbelte væsentlighedsanalyse vil blive videreudviklet ved brug af værktøjer, så den omfatter de væsentligste af de 1.100 datapunkter under CSRD for Stensdal Groups aktiviteter på koncernniveau. Med videreudviklingen af vores dobbelte væsentlighedsanalyse forventer vi et endnu stærkere prioriteringsværktøj fremadrettet, ligesom vi opnår mere substans og compliance med kommende bæredygtighedsrapporteringer.

I dette regnskabsår har vi med vores dobbelte væsentlighedsanalyse opnået indsigt i de forskellige bæredygtighedsemners påvirkning på både vores forretning, på samfundet og miljøet. På baggrund af denne analyse har vi foretaget en prioritering af vores ESG-områder, hvor vi tager højde for påvirkning såvel som kompleksitet. Kortlægningen af vores prioriteter er udarbejdet i forlængelse af vores dobbelte væsentlighedsanalyse, hvor inddelingen mellem primære og sekundære fokusområder er med til at sætte vores bæredygtighedsretning og handle effektivt. Det er vigtigt at bemærke, at der er en klar synergi mellem alle områder, hvorfor handling i ét område kan påvirke og styrke andre områder. Selvom et område kan have en lav påvirkning, kan det stadig prioriteres højt på grund af muligheden for hurtig handling og effektiv implementering. Handling indenfor disse områder kan ses som "quick wins", og er med til at opnå hurtige forbedringer og skaber momentum og kapacitet til at håndtere områder, som grundet deres kompleksitet kræver længere tid og flere ressourcer at adressere. Her i særdeleshed vores Scope 3-udledninger, hvor vi med indirekte kontrol og manglende indflydelse på vores lejere, kompleksiteten i vores værdikæde og vores leverandørers bæredygtighedspraksisser, samt manglende standardiseringer og manglende kvalitet i datatilgængeligheden, kræver et omfattende samarbejde med leverandører og kunder, hvorfor dette er vurderet som sekundært fokusområde.



I regnskabsåret 2023/2024 har vi holdt fast i indsatsen omkring vores primære fokusområder. Herunder fortsat fokus på energioptimering af erhvervsjendomme med henblik på at opnå forbedrede energimærker på den samlede portefølje. Omlægningen af vores udearealer til gavn for biodiversiteten er fortsat et primært fokusområde, hvor der i regnskabsåret er udarbejdet de nødvendige analyser og planer for videreudviklingen af vores frie arealer. Dette består blandt andet af anvendelsen af et biodiversitetsindeks udviklet af DEAS og Gottlieb Anlægsgartner, ligesom der er udviklet plantekataloger så naturen på vores ejendomme har en gavnlig effekt for insektlivet så stor en del af året som muligt. Biodiversitetstiltaget bliver rullet ud i februar og marts 2025.

Ansvarlig leverandørstyring er en omfattende indsats, som omhandler både E, S, og G. I nærværende regnskabsår er der kigget ind i værdikæden relateret til ejendomme og boliger, både hvad angår materialer, affald og ressourcer, samt arbejdstagere og myndighedsforhold. Det indledende arbejde har resulteret i en række handlingspunkter og krav til ansvarlighed, som forventeligt bliver præsenteret for Stensdal Groups leverandører i 2025.

Med Stensdal Groups vækst mål for boligdelen er der skærpet fokus på at udvikle en konceptualisering af et boligkoncept. Her er omdrejningspunktet at kigge ind i nye bygningers udledninger, hvordan der skabes stærke fællesskaber i et nyt boligområde, samt hvordan der skabes sammenhæng mellem natur, boligområde og lokalsamfundet.

Vores ansvarlighedstilgang og første bæredygtighedsrapportering findes på [stensdal.dk/ansvarlighed-i-stensdal-group](https://stensdal.dk/ansvarlighed-i-stensdal-group).

# Koncernens risikoprofil

**stensdal**group

## 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 78 og egenkapitalen positivt med m.DKK 61.

Tilsvarende vil et øget gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point reducere værdien af investeringsejendomme med m.DKK 73 og egenkapitalen negativt med m.DKK 57.

## 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.

Som følge af den samfundsøkonomiske situation med svingende renter, er koncernens hovedregel om finansiering i fast rente fraveget ved lånoptagelse i løbet af regnskabsåret, hvor der til gengæld er realiseret en kursgevinst på m.DKK 21 i forbindelse med konvertering.

Koncernen har dog fortsat ca. 74% af realkreditfinansieringen i rentesikrede lån. Som følge heraf, er kursværdien af realkreditfinansieringen m.DKK 35 lavere end den bogførte restgæld pr. 30. september 2024.

Realkreditfinansiering udgør ca. 95% af koncernens samlede finansiering, og restgælden udgør 45% af værdiansættelsen af koncernens ejendomme, mens kursværdien af restgælden udgør 43% 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.

Som følge af den lave belåningsgrad på investeringsejendommene og de uudnyttede kreditfaciliteter på m.DKK 27 har koncernen en betydelig likviditetsreserve.

## Organisatoriske risikofaktorer

Koncernen udbygger løbende organisationens kompetencer og IT-plattform for derved at reducere afhængigheden af enkeltpersoner. Der er desuden foretaget adskillige nyansættelser både i regnskabsåret og efterfølgende, således organisationen er rustet til den forventede fortsatte vækst - både på erhvervs- og boligejendomme, samt øgede rapporteringskrav, herunder CSRD mv.

## 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.

For nærmere uddybning henvises til afsnittet om ESG.

## Kundetilfredshed

I Stensdal Group koncernen prioriterer vi tilgængelighed, service og fleksibilitet. Koncernen driver egen ejendomsadministration og serviceorganisation, som skal sikre kvalitet og nærhed i forhold til lejere. Samtidig er der løbende fokus på at skabe en større fleksibilitet i lejeforhold - herunder forbedringer, arealudvidelser, reduktioner eller flytning.

## USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

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

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

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig måde afspejler værdien af investeringsejendommene. Den samlede indregnede nettoværdi af byggeretter i koncernens investeringsejendomme udgør m.DKK 13 pr. balancedagen.

## BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Koncernen har efter regnskabsårets udløb erhvervet aktiemajoriteten i Gardian A/S (tidligere ParkZone A/S), hvilket vil have indflydelse på koncernens samlede aktivitet, og indgå i konsolideringen i det kommende regnskabsår.

Koncernen har endvidere solgt to ejendomme, som ikke påvirker regnskabstallene, men påvirker likviditeten positivt med over m.DKK 50.

Der er herudover 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 2024/25.

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

# Ledelses- påtegning

**stensdal**group

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 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. 30.09.24 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. Januar 2025

## Direktionen

Søren Stensdal

## Bestyrelsen

Kaare Lund Stensdal  
Formand

Søren Stensdal

Eske Hartmann Munck

Liva Lund Stensdal



# Den uafhængige revisions- påtegning

stensdalgroup

## Til kapitalejeren i Stensdal Group Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Stensdal Group A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 29. januar 2025

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen  
statsautoriseret revisor  
mne9459

Allan Breiling  
statsautoriseret revisor  
mne35809

# Anvendt regnskabs- praksis

stensdalgroup

## Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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

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

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

## Koncernregnskab

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

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

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

Ved erhvervelse af virksomheder indregnes aktiver og forpligtelser til dagsværdi på 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:

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

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

### Finansielle poster

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

### Skatter

Årets aktuelle skatter, årets sambeskatningsbidrag og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen. Modervirksomheden er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Balance

### Immaterielle anlægsaktiver

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

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

### Materielle anlægsaktiver

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

### Indregning og måling af Investeringsejendomme

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

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

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

Boligejendomme	5,00%
Erhvervsnejendomme	6,00% - 10,25%

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 tabsrisici efter en individuel vurdering.

## Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

## Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi i balancen.

## Egenkapital

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

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

## Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

## Hensatte forpligtelser

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

## Gældsforpligtelser

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

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

## Pengestrømsopgørelse

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

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

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

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

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

# Resultat- opgørelse for koncern og moderselskab

stensdalgroup

**Resultatopgørelse 1.10.2023 - 30.9.2024**

i t.DKK

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Nettoomsætning		151.516	152.614	0	0
Forbrug af vare- og projektbeholdning		-28.800	-48.736	0	-3
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		6.140	7.448	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>128.856</b>	<b>111.327</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>
Andre driftsindtægter		1.737	2.240	0	-10
Værdireguleringer af investeringsejendomme		35.466	53.354	0	0
Andre driftsomkostninger		-748	-3.966	0	-221
Andre eksterne omkostninger		-10.352	-10.912	-83	-75
Personaleomkostninger	1	-65.636	-69.004	0	-2
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>89.323</b>	<b>83.039</b>	<b>-83</b>	<b>-311</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	-8.850	-6.992	0	0
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>		<b>80.473</b>	<b>76.046</b>	<b>-83</b>	<b>-311</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	25.997	26.495
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	10	-1.564	2.304	-1.286	-435
Andre finansielle indtægter	3	22.164	13.912	13.042	11.150
Finansielle omkostninger	4	-26.489	-19.156	-3.215	-1.577
<b>Resultat før skat</b>		<b>74.584</b>	<b>73.106</b>	<b>34.455</b>	<b>35.322</b>
Skat af årets resultat	5	-17.733	-15.713	-2.143	-2.041
<b>Årets resultat</b>	6	<b>56.851</b>	<b>57.394</b>	<b>32.312</b>	<b>33.281</b>
Fordeling af årets resultat					
Moderselskabets aktionærer		32.312	33.281		
Minoritetsinteresser		24.539	24.113		
		56.851	57.394		

# Balance for koncern og moderselskab

**stensdal**group

**Balance** pr. 30.9.2024

i t.DKK

**Aktiver**

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Udviklingsprojekter		29.406	19.291	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse		0	5.537	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>29.406</b>	<b>24.828</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ombygning af lejede lokaler		0	4	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar m.v.		1.869	1.517	0	0
Investeringsjendomme		1.788.097	1.630.230	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>1.789.966</b>	<b>1.631.751</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	268.196	242.431
Kapitalinteresser	10	3.869	5.753	280	410
Låneaftaler	11	481	587	0	0
Låneaftaler - koncerninterne	12	0	0	380.957	368.333
Deposita		647	1.670	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.997</b>	<b>8.010</b>	<b>649.434</b>	<b>611.175</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.824.368</b>	<b>1.664.589</b>	<b>649.434</b>	<b>611.175</b>
Varebeholdninger, projektejendomme		81.669	70.827	0	0
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		8.914	7.216	7	12
Igangværende arbejder for fremmed regning		4.691	0	0	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		7.460	6.039	4.421	4.013
Udskudt skatteaktiv		0	0	330	330
Andre tilgodehavender		12.725	4.819	73	74
Periodeafgrænsningsposter	13	3.250	1.798	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.040</b>	<b>19.872</b>	<b>4.831</b>	<b>4.428</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.164</b>	<b>70</b>	<b>39</b>	<b>39</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>120.873</b>	<b>90.769</b>	<b>4.870</b>	<b>4.467</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.945.241</b>	<b>1.755.358</b>	<b>654.304</b>	<b>615.642</b>

**Balance** pr. 30.9.2023

i t.DKK

**Passiver**

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Aktiekapital	14	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	268.181	242.411
Reserve for udviklingsomkostninger		22.936	19.366	0	0
Overført resultat		563.944	537.244	318.699	314.200
Foreslået udbytte		2.000	5.000	2.000	5.000
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer</b>		<b>589.880</b>	<b>562.611</b>	<b>589.880</b>	<b>562.611</b>
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		261.000	236.657	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>850.880</b>	<b>799.267</b>	<b>589.880</b>	<b>562.611</b>
Hensat til øvrige hensættelser	18	5.121	7.442	0	0
Hensat til udskudt skat	15	152.943	136.784	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>158.064</b>	<b>144.226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter og finansielle leasingforpligtelser	16	777.860	679.315	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>777.860</b>	<b>679.315</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kort del af langfristede gælds- og leasingforpligtelser	16	24.421	23.403	0	0
Gæld til pengeinstitutter		39.669	29.507	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.714	18.551	7	58
Igangværende arbejder for fremmed regning		8.937	2.898	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	52.984	50.364
Skyldig selskabsskat sambeskatning		0	0	8.856	831
Anden gæld		61.114	54.854	2.577	1.778
Periodeafgrænsningsposter	13	7.582	3.335	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>158.437</b>	<b>132.549</b>	<b>64.424</b>	<b>53.031</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>936.297</b>	<b>811.864</b>	<b>64.424</b>	<b>53.031</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.945.241</b>	<b>1.755.358</b>	<b>654.304</b>	<b>615.642</b>
Oplysninger om dagsværdi	17				
Eventualforpligtelser	18				
Sikkerhedsstillelser	19				
Nærtstående parter	20				
Noter udenfor henvisning	21-22				

# Egenkapital- opgørelse for koncern og moderselskab

stensdalgroup

**Egenkapitalopgørelse**

i t.DKK

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Reserve for udviklings- omkostning er	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder- selskabets aktionærer	Minoritets- interesser
<b>Koncern</b>							
<b>Egenkapital pr. 30.09.2022</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>12.767</b>	<b>515.444</b>	<b>2.000</b>	<b>531.211</b>	<b>211.747</b>
Korrigeret primo				147		147	-147
Årets resultat				28.281	5.000	33.281	24.113
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder							
Årets tilgang minoritetsinteresser							943
Kursregulering valuta				-28		-28	
Aktiverede egne udviklingsomk. (netto)			6.599	-6.599			
Op-/nedskrivninger i året							
Årets tilbageførsel af op- /nedskrivninger							
Udbetalt udbytte					-2.000	-2.000	
<b>Egenkapital pr. 30.09.2023</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>19.366</b>	<b>537.245</b>	<b>5.000</b>	<b>562.611</b>	<b>236.656</b>
Korrigeret primo							
Årets resultat				30.312	2.000	32.312	24.539
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder							
Årets tilgang minoritetsinteresser							1
Kursregulering valuta				-43		-43	
Aktiverede egne udviklingsomk. (netto)			3.570	-3.570			
Op-/nedskrivninger i året							
Årets tilbageførsel af op- /nedskrivninger							
Udbetalt udbytte					-5.000	-5.000	-196
<b>Egenkapital pr. 30.09.2024</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>22.936</b>	<b>563.944</b>	<b>2.000</b>	<b>589.880</b>	<b>261.000</b>
<b>Moderelskab</b>							
<b>Egenkapital pr. 30.09.2022</b>	<b>1.000</b>	<b>216.455</b>	<b>0</b>	<b>311.756</b>	<b>2.000</b>	<b>531.211</b>	
Korrigeret primo		50		97		147	
Årets resultat		25.906		2.375	5.000	33.281	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder							
Kursregulering valuta				-28		-28	
Årets tilbageførsel af op- /nedskrivninger							
Udbetalt udbytte					-2.000	-2.000	
<b>Egenkapital pr. 30.09.2023</b>	<b>1.000</b>	<b>242.411</b>	<b>0</b>	<b>314.200</b>	<b>5.000</b>	<b>562.611</b>	
Korrigeret primo							
Årets resultat		25.770		4.542	2.000	32.312	
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder							
Kursregulering valuta				-43		-43	
Årets tilbageførsel af op- /nedskrivninger							
Udbetalt udbytte					-5.000	-5.000	
<b>Egenkapital pr. 30.09.2024</b>	<b>1.000</b>	<b>268.181</b>	<b>0</b>	<b>318.699</b>	<b>2.000</b>	<b>589.880</b>	

# Pengestrøms- opgørelse for koncern

stensdalgroup

## Pengestrømsopgørelse

i t.DKK

	Koncern		
	Note	2023/24	2022/23
Resultat af primær drift (EBIT)		80.473	76.046
Af- og nedskrivninger		8.850	6.992
Værdireguleringer investeringsejendomme		-35.466	-53.354
Reguleringer, egenkapital		-43	-119
Regulering hensættelser		-2.321	-11.194
Ændring i driftskapital	20	-13.311	12.002
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>		<b>38.182</b>	<b>30.373</b>
Finansielle poster, netto		-4.325	-5.244
Betalt selskabsskat		0	0
<b>Pengestrømme fra drift</b>		<b>33.857</b>	<b>25.130</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-12.597	-14.544
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.266	-715
Køb/tilgang af investeringsejendomme		-123.447	-102.714
Køb af kapitalinteresser		-806	0
Til-/afgang finansielle anlægsaktiver		1.129	-192
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>		<b>-136.987</b>	<b>-118.166</b>
Udbetalt udbytte		-5.000	-2.000
Modtaget udbytte kapitalinteresser		500	2.000
Afgang af minoritetsinteresser		0	-796
Tilgang af langfristet gæld, netto		99.563	116.436
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>		<b>95.063</b>	<b>115.640</b>
Årets ændring i likvider		-8.067	22.603
Likvide midler, primo		-29.438	-52.041
Likvide midler, ultimo		-37.505	-29.438
Likvide midler omfatter:			
Likvide midler		2.164	70
Kortfristet bankgæld		-39.669	-29.508
Likvide midler, ultimo		-37.505	-29.438
Trækningsretter kreditfaciliteter		65.000	65.000
Likviditet til rådighed		27.495	35.562

# Noter

stensdalgroup

**NOTEOVERSIGT:**

1. Personaleomkostninger
2. Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver
3. Andre finansielle indtægter
4. Finansielle omkostninger
5. Skat af årets resultat
6. Resultatdisponering
7. Immaterielle anlægsaktiver
8. Materielle anlægsaktiver
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
10. Kapitalinteresser
11. Låneaftaler
12. Låneaftaler - koncerninterne
13. Periodeafgrænsningsposter
14. Aktiekapital
15. Udskudt skat
16. Langfristede gældsforpligtelser
17. Oplysninger om dagsværdi
18. Eventualforpligtelser
19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
20. Nærtstående parter
21. Ændring i driftskapital, pengestrømsopgørelse
22. Aktionærforhold

**1 Personaleomkostninger**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Gager og honorarer	60.368	60.785	0	0
Pensionsbidrag og andre sociale udgifter	5.104	3.454	0	2
Personaleomkostninger i øvrigt	164	4.764	0	0
	<u>65.636</u>	<u>69.004</u>	<u>0</u>	<u>2</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>90</u>	<u>83</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Vederlag til moderselskabets ledelse m.v.

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Vederlag til bestyrelse	60	160	0	0
	<u>60</u>	<u>160</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Direktionen i moderselskabet er ulønnet.

**2 Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Afskrivninger, immaterielle anlægsaktiver	8.019	6.083	0	0
Afskrivninger, materielle anlægsaktiver	831	909	0	0
Nedskrivning finansielle anlægsaktiver	0	0	0	0
	<u>8.850</u>	<u>6.992</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**3 Andre finansielle indtægter**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	12.624	10.849
Øvrige finansielle indtægter	22.164	13.911	418	301
	<u>22.164</u>	<u>13.912</u>	<u>13.042</u>	<u>11.150</u>

**4 Finansielle omkostninger**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	2.966	1.438
Øvrige finansielle omkostninger	26.489	19.156	249	139
	<u>26.489</u>	<u>19.156</u>	<u>3.215</u>	<u>1.577</u>

Der er i regnskabsåret aktiveret t.DKK 5.506

**5 Skat af årets resultat**

	Koncern		Morderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Aktuel selskabsskat	0	0	2.143	1.003
Skat vedrørende tidligere år	0	0	0	1
Ændring i udskudt skat	17.733	15.713	0	1.037
	<u>17.733</u>	<u>15.713</u>	<u>2.143</u>	<u>2.041</u>

**6 Resultatdisponering**

	Morderselskab	
	2023/24	2022/23
Udbytte for regnskabsåret	2.000	5.000
Henlagt til nettoopskrivning efter den indre værdis metode inkl. regulering primo	25.770	25.906
Overført til næste år	4.542	2.375
	<u>32.312</u>	<u>33.281</u>

**7 Immaterielle anlægsaktiver**

	Koncern				I alt
	Udviklingsprojekter	Udviklingsprojekter under udførelse	Goodwill	Koncern-goodwill	
Kostpris 01.10.2022	19.955	1.967	0	0	21.922
Tilgang	9.921	4.623	0	0	14.544
Regulering tidligere år	0	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0
Kostpris 01.10.2023	29.876	6.590	0	0	36.466
Tilgang	12.597	0	0	0	12.597
Tilgang fra under udførelse	6.590	-6.590	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0
Kostpris 30.09.2024	49.063	0	0	0	49.063
Af- og nedskrivninger 01.10.2022	5.425	130	0	0	5.555
Tilgang fra under udførelse	0	0	0	0	0
Årets afskrivninger	5.160	923	0	0	6.083
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 01.10.2023	10.585	1.053	0	0	11.638
Tilgang fra under udførelse	1.053	-1.053	0	0	0
Årets afskrivninger	8.019	0	0	0	8.019
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2024	19.657	0	0	0	19.657
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2023	19.291	5.537	0	0	24.828
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2024	29.406	0	0	0	29.406

Gennemførte udviklingsprojekter er relateret til udvikling af unik virksomhedssoftware bestående af produkter, der vil muliggøre en forbedret brugeroplevelse med indhold fra medicinalvirksomheder samt vejlede gennem indholdet via "bot-teknologi".

Den udviklede software tilbyder en unik teknologi fuldt integreret med Veeva Vault / Promomats økosystem. Platformen Activator har været på markedet i flere år og er løbende opdateret med ny funktionalitet for at gøre det muligt for platformbrugerne at arbejde med Modular Content.

Kontinuerlig udviklingsindsats er dedikeret til at forfine denne SaaS-plattform, hvilket resulterer i løbende udvidelser af udviklingsprojektet. Levering af virksomhedens grundlæggende tjenester faciliteres gennem denne dynamiske plattform.

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

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

## 8 Materielle anlægsaktiver

	Koncern			I alt
	Ombygning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar m.v.	Investerings ejendomme	
Kostpris 01.10.2022	87	8.160	982.437	990.684
Tilgang	0	715	102.714	103.429
Investeringer til forbedringer	0	0	0	0
Afgang	0	-47	0	-47
Kostpris 01.10.2023	87	8.828	1.085.151	1.094.066
Tilgang	0	1.266	122.402	123.668
Investeringer til forbedringer	0	0	0	0
Afgang	0	-459	0	-459
Kostpris 30.09.2024	87	9.635	1.207.553	1.217.275
Op-/nedskrivninger 01.10.2022	0	-1.675	491.724	490.049
Årets op-/nedskrivninger	0	0	53.354	53.354
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 01.10.2023	0	-1.675	545.078	543.403
Regulering tidligere år	0	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	35.466	35.466
Tilbageførsel ved afgang	0	416	0	416
Op-/nedskrivninger 30.09.2024	0	-1.259	580.544	579.285
Afskrivninger 01.10.2022	60	4.788	0	4.848
Årets afskrivninger	23	886	0	909
Tilbageførsel ved afgang	0	-37	0	-37
Af- og nedskrivninger 01.10.2023	83	5.637	0	5.720
Årets afskrivninger	4	827	0	831
Tilbageførsel ved afgang	0	43	0	43
Af- og nedskrivninger 30.09.2024	87	6.507	0	6.594
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2023	4	1.516	1.630.229	1.631.749
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2024	0	1.869	1.788.097	1.789.966

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og værdiudvikling af ejendomsportefølgen. Investerings ejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Efterfølgende anvender koncernen normalindtjenings-metoden, med udgangspunkt i et startafkast, til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. For ikke-udlejede/opsagte arealer er der anvendt en skønnet gendulejningsværdi med fradrag af 25 %. Ved fastsættelse af dagsværdien anvendes driftsomkostninger, der tager udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent. Ejendomme klassificeret som investeringsejendomme, hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt, er indregnet til kostpris. Afkastprocent for koncernens ejendomme er fastsat for den enkelte ejendom under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og er indregnet som følger:

Boligejendomme	5,0%
Erhvervs ejendomme	6,00% - 10,25%

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

**9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

	Morderselskab				
	2023/24	2022/23			
Kostpris 01.10.	20	20			
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	0	0			
Tilgang ved koncerntilskud	0	0			
Afgang ved salg af kapitalandele	0	0			
Kostpris 30.09.	<u>20</u>	<u>20</u>			
Op- og nedskrivninger 01.10.	242.411	216.094			
Andel i årets resultat efter skat	25.541	26.038			
Årets afskrivninger goodwill	456	457			
Koncernreguleringer	-28	-24			
Udbytteudbetaling	-204	-153			
Regulering for interne avancer	0	0			
Tilbageførelse af op- og nedskrivninger ved salg	0	0			
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>268.176</u>	<u>242.411</u>			
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>268.196</u>	<u>242.431</u>			
<i>Kapitalandelene indgår i balancen som følger:</i>					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	268.196	242.431			
Hensættelse kapitalandele	0	0			
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0			
Morderselskabets tilknyttede virksomheder består af følgende:					
	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Værdi af kapitalandel t.DKK	Resultatandel t.DKK
Stensdal Group A/S <sup>1)</sup>	Brøndby	51,00%	51,00%	268.196	25.997
				<u>268.196</u>	<u>25.997</u>
Afskrivning på koncerngoodwill					-456
Resultat af kapitalandele				<u>268.196</u>	<u>25.541</u>

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

1) Stensdal Group A/S har følgende tilknyttede selskaber, der alle er 100% ejede:

Stensdal Ejendomme A/S

Stensdal Ejendomme A/S har følgende datterselskaber, der alle er 100% ejede:

Stensdal Tempovej 27-29 ApS

Stensdal Valhøjs Alle 174-176 K/S

Stensdal Mårkærvej 2 ApS

Stensdal Dybendalsvænget 3 ApS

Stensdal Vallensbækvej 18 ApS

Stensdal Vallensbækvej 45 ApS

Stensdal Vallensbækvej 47 ApS

Stensdal Virkeholm 3 ApS

Stensdal Gladsaxevej 342 ApS

Stensdal Oliefabriksvej 57-61 ApS

SG Ejendomme ApS

Erhvervspark Himmerland ApS

K/S Fredericia Megacenter

Stensdal Industriholmen 57-59 ApS

Stensdal Oddevejen 8 K/S

Stensdal Koncern indkøb A/S

Stensdal Komplementar ApS

Ammendrup Park II ApS

Ammendrup Park III ApS

Ammendrup Park IV ApS

Ammendrup Park V ApS

Ebeltoft Strand ApS

Stensdal Hørmarken 2 ApS

Stensdal Lundtoftegårdsvej 95-97 ApS

SG Hestehaven, Hillerød ApS

Sigersholm ApS 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

Holmstedvej 1, Stenløse ApS

Herudover har selskabet følgende tilknyttede selskaber:

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

Anthill Agency A/S (ejerandel 98,14%)

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

Anthill Technologies A/S

Anthill Agency GmbH, Freiburg Tyskland

**10 Kapitalinteresser**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Kostpris 01.10.	3.669	3.669	371	371
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	1.000	0	0	0
Afgang af virksomheder	-194	0	0	0
Kostpris 30.09.	<u>4.475</u>	<u>3.669</u>	<u>371</u>	<u>371</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	1.630	1.630	113	113
Andel i årets resultat efter skat	-1.564	2.304	-1.286	-435
Udbetalte udbytter	-2.000	-2.000	0	0
Op- og nedskrivninger i året	0	150	0	362
Årets tilbageførsel af op- og nedskrivninger	1.328	0	1.082	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>-606</u>	<u>1.630</u>	<u>-91</u>	<u>113</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>3.869</u>	<u>5.753</u>	<u>280</u>	<u>410</u>

Moderselskabets kapitalinteresser består af følgende:

Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Værdi af kapital-interesse t.DKK	Resultat-andel t.DKK	
Langhoff & Juul Strandhotel, Ebeltoft A/S	Ebeltoft	50,00%	50,00%	0	-1.156
Ghrelín ApS, Århus	Århus	25,00%	25,00%	280	-130
<b>Indgår i moderselskabet med</b>			<b>280</b>	<b>-1.286</b>	
Herudover indgår yderligere i koncernens kapitalinteresser:					
Parkzone A/S **)	Rødovre	50,00%	50,00%	3.589	248
TodAI A/S **)	København	40,00%	40,00%	0	-526
<b>Indgår i koncernen med</b>			<b>3.869</b>	<b>-1.564</b>	

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

**11 Låneaftaler**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Låneaftaler 01.10.	587	905	0	0
Tilgang i året	4	302	0	0
Afgang i året	-110	-620	0	0
Låneaftaler 30.09.	<u>481</u>	<u>587</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	0	0	0	0
Opskrivning i året	0	0	0	0
Nedskrivning i året	0	0	0	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>481</u>	<u>587</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**12 Låneaftaler - koncerninterne**

	Morderselskab	
	2023/24	2022/23
Låneaftaler 01.10.	368.333	357.484
Tilgang i året	12.624	10.849
Afgang i året	0	0
Låneaftaler 30.09.	<u>380.957</u>	<u>368.333</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>380.957</u>	<u>368.333</u>

**13 Periodeafgrænsningsposter**

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

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

**14 Aktiekapital**

	Morderselskab	
	2023/24	2022/23
Aktiekapital 01.10.	1.000	1.000
Aktiekapital 30.09.	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

Selskabskapitalen er opdelt i 1.000 kapitalandele á kr. 1.000. Kapitalandelene er ikke opdelt i klasser. Der er ikke tilknyttet særlige rettigheder til kapitalandelene.

**15 Hensat til udskudt skat**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Udskudt skat 01.10	136.784	122.829	330	1.609
Skat af årets resultat	17.733	15.713	0	2.041
Regulering anvendt underskud i sambeskatning	-1.574	-1.758	0	-3.320
Udskudt skat 30.09	<u>152.943</u>	<u>136.784</u>	<u>330</u>	<u>330</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 underskudsfrømførelse og sambeskatning kunne udnyttes i de udskudte skatteforpligtelser, der hviler på koncernens anlægsaktiver og den forventede indtjening.

**16 Langfristede gældsforpligtelser**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Langfristet gæld	<u>802.281</u>	<u>702.718</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld forfalder til betaling således:				
Indenfor ét år fra balancedagen	24.421	23.403	0	0
Mellem et og fem år fra balancedagen	106.958	106.480	0	0
Efter fem år fra balancedagen	666.592	572.835	0	0
	<u>797.971</u>	<u>702.718</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld er indregnet således i balancen:				
Kortfristede forpligtelser	<u>24.421</u>	<u>23.403</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede forpligtelser	<u>777.860</u>	<u>679.315</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**17 Oplysninger om dagsværdi**

Dagsværdi ultimo	Investerings- ejendomme	1.788.097
Årets ændringer af dagsværdi i resultatopgørelsen		35.466

## 18 Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

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

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

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

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

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

## 19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har indgået cashpool ordning, og i den forbindelse er der overfor Jyske Bank stillet kaution af selskabet for alt mellemværende med koncernens øvrige selskaber.

Selskabet har kautioneret for garantiramme stor t.DKK 10.000 stillet af garantiselskab. Pr. 30.09.2024 er t.DKK 2.886 af garantirammen udnyttet.

Koncernens prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2024 t.DKK 1.666.929.

Til sikkerhed for koncernselskabers engagement med pengeinstitut er der i datterselskaber givet virksomhedspant på t.DKK 20.000 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, varelager, andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Til sikkerhed for koncernens engagement med pengeinstitutter t.DKK 39.669, er pantsat ejerpantebreve for i alt t.DKK 104.414 samt skadesløsbreve store i alt t.DKK 132.500. Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme og udviklingsprojekter udgør t.DKK 619.054.

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 26.670 samt pant i tilgodehavender i tilknyttede selskaber med en værdi på t.DKK 26.173

**20 Nærtstående parter**

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

Navn	Hjemsted	Grundlag for kontrol
Søren Stensdal	København	Hovedaktionær

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

**21 Ændring i driftskapital, pengestrømsopgørelse**

	Koncern	
	2023/24	2022/23
Ændring i varebeholdning, projektejendomme	-10.842	9.921
Ændring i igangværende arbejder	1.348	1.193
Ændring i tilgodehavender	-12.486	-1.312
Ændring i leverandørgæld m.v.	8.670	2.200
Anden driftsafledt gæld	0	0
	<u>-13.311</u>	<u>12.002</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

**stensdal**group

**Vallensbækvej 47  
DK-2605 Brøndby**

**+45 3311 0024  
info@stensdal.dk**

**CVR: 4065 5263**

# 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

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Stensdal Group Holding A/S

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

IP: 185.10.xxx.xxx

2025-01-31 13:00:53 UTC



## Søren Stensdal

### Direktør og dirigent

På vegne af: Stensdal Group Holding A/S

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

IP: 185.10.xxx.xxx

2025-01-31 13:00:53 UTC



## Eske Hartmann Munck

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Stensdal Group Holding A/S

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

IP: 80.162.xxx.xxx

2025-01-31 13:26:46 UTC



## Kaare Lund Stensdal

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Stensdal Group Holding A/S

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-02-01 10:29:54 UTC



## Liva Lund Stensdal

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Stensdal Group Holding A/S

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-02-01 13:17:40 UTC



## Jan Poul Crilles Tønnesen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton, Godkendt Revisionspartn...

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

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-02-01 15:51:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

# 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.”

## Allan Breiling

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton, Godkendt Revisionspartn...

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-02-02 08:47:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter