

# STENSDAL GROUP A/S

ÅRSRAPPORT 2013/2014

stensdalgroup  
[ we materialize ideas ]

CVR.NR. 1023 8889

Stensdal Group A/S, Lyskær 13A, 2730 Herlev  
Årsrapport for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

## SELSKABSINFORMATION

### Navn

Stensdal Group A/S

### Adresse

Lyskær 13A  
DK-2730 Herlev

Telefon (+45) 33 11 00 24

E-mail [info@stensdal.dk](mailto:info@stensdal.dk)

Web-site [www.stensdal.dk](http://www.stensdal.dk)

### CVR.nr.

1023 8889

### Regnskabsår

01.10. – 30.09.

### Direktion

Søren Stensdal

### Bestyrelse

Ole Depping Schneider, formand

Søren Stensdal

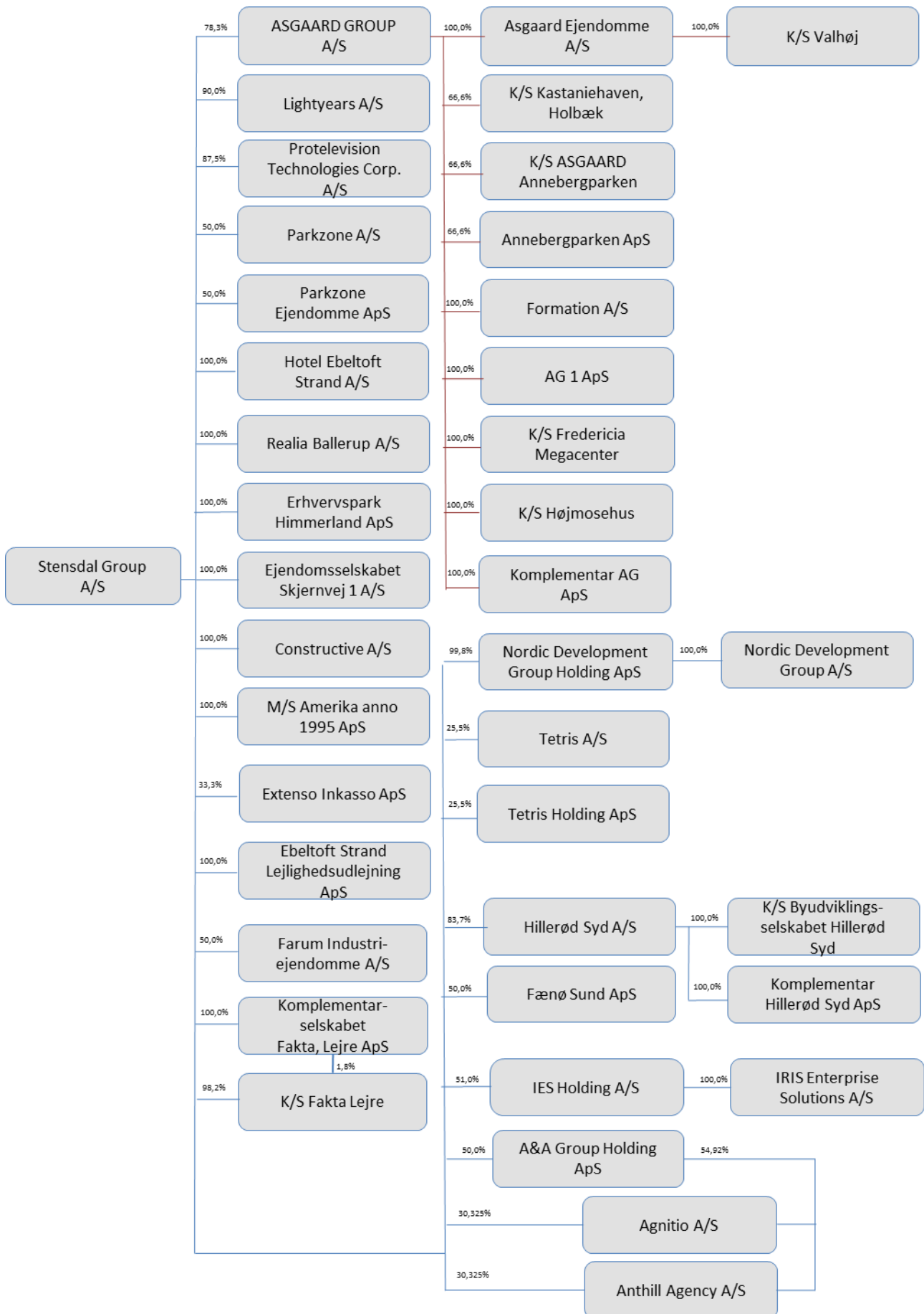
Kaare Lund Stensdal

### Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernoversigt	4
Beskrivelse af udvalgte selskaber	5
Koncernens hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Ledelsespåtegning	12
Den uafhængige revisors erklæringer	13
Resultatopgørelse for koncern og moderselskab	15
Balance for koncern og moderselskab	16
Egenkapitalopgørelse for koncern og moderselskab	18
Pengestrømsopgørelse for koncern	19
Anvendt regnskabspraksis	20
Noter til moderselskabet og koncernen	25





### **ASGAARD GROUP A/S**

CVR.nr. 4431 8415  
[www.asgaardgroup.com](http://www.asgaardgroup.com)

#### **Formål / aktivitet**

ASGAARD GROUP er et velkonsolideret og dynamisk ejendomsselskab, med en portefølje af primært erhvervs-ejendomme, hovedsagelig koncentreret omkring København.

ASGAARD GROUP ejer mere end 30.000 m<sup>2</sup> ejendomme og udvider løbende porteføljen. ASGAARD GROUP A/S er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen.



### **Protelevision Technologies Corp. A/S**

CVR.nr. 2681 4596  
[www.protelevision.com](http://www.protelevision.com)

#### **Formål / aktivitet**

ProTelevision Technologies A/S, der er en højteknologisk udviklings- og produktionsvirksomhed, er leverandør af digitalt signalbehandlingsudstyr og teknologi til transmission af digitale broadcasting signaler. Virksomhedens produkter er bredt anerkendt som værende teknologisk førende og afsætningen er 99 % eksport.



### **Lightyears A/S**

CVR.nr. 2187 1532  
[www.lightyears.dk](http://www.lightyears.dk)

#### **Formål / aktivitet**

Lightyears A/S udvikler og markedsfører unikke lamper til design- og kvalitetsbevidste forbrugere. Virksomheden udfordrer måden at tænke, udvikle og opfatte lys på, og sortimentet fremstår som en ny og banebrydende kategori inden for moderne design- og kvalitetsbelysning.



### **Agnitio A/S**

CVR.nr. 2604 2925  
[www.agnitio.com](http://www.agnitio.com)

#### **Formål / aktivitet**

Agnitio A/S er et softwarehus, der udvikler og sælger CLM (Closed Loop Marketing) systemer hovedsageligt til den farmaceutiske industri internationalt. Selskabet har udviklingsafdelinger i Danmark og Polen. Selskabet har etableret egne salgskontorer i USA, Brasilien, Kina, Japan, Tyskland, England og Frankrig.



**Anthill Agency A/S**  
CVR.nr. 3446 6513  
[www.anthillagency.com](http://www.anthillagency.com)

### Formål / aktivitet

Anthill Agency A/S er blandt verdens førende digitale reklamebureauer, med speciale i den pharmaceutiske industri. Anthill Agency A/S har kontorer i Danmark, Tyskland, Brasilien og USA.



**Hotel Ebeltoft Strand A/S**  
CVR.nr. 7327 8910  
[www.ebeltoftstrand.dk](http://www.ebeltoftstrand.dk)

### Formål / aktivitet

Selskabet driver kursus-, hotel- og kongresvirksomhed fra en smuk og markant ejendom, tegnet af Friis og Moltke, med en unik beliggenhed i første række til vandet i Ebeltoft.



**Tetris A/S**  
CVR.nr. 3185 2765  
[www.tetris.as](http://www.tetris.as)

### Formål / aktivitet

Tetris er en dynamisk og kompetent ejendomsudviklingsvirksomhed, med fokus på København. Selskabet udvikler og opfører boliger og erhvervsejendomme og blandt væsentlige igangværende projekter kan nævnes: Fri-kvarteret i Nordhavnen, som består af 29 række- og gårdhavehuse og 15 lejligheder, Turbinehuset i Adelgade, som består af godt 7.000 m2 kontor og detailhandel, der er solgt til ATP og Skovkvarteret i Ørestaden, som består af 65 rækkehuse og 110 lejligheder. I Tetris-koncernen indgår desuden Rasmus Friis A/S, der er hovedentreprenør, bl.a. på en del af Tetris egne projekter, samt Jacob Kornum Arkitekter ApS.

**Hillerød Syd A/S**  
CVR.nr. 3524 0578  
[www.hillerødsyd.dk](http://www.hillerødsyd.dk)

### Formål / aktivitet

Hillerød Syd kontrollerer byggeretter på forventet minimum 135.000 m2 imellem det kommende regionshospital i Hillerød og den ligeledes kommende togstation i samme område. Vi har udviklet et masterplan for området, Favrholm City og Hillerød Kommune udarbejder p.t. det nødvendige kommuneplantillæg, som skal ligge til grund for en rammelokalplan.



**ParkZone A/S**

CVR.nr. 2739 6682

[www.parkzone.dk](http://www.parkzone.dk)

**Formål / aktivitet**

Selskabet driver virksomhed i forbindelse med parkering og parkeringskontrol, med aktiviteter i hele Danmark og er blandt landets 3 største private parkeringsselskaber.



**IRIS Enterprise Solutions A/S**

CVR.nr. 3448 2683

[www.irises.eu](http://www.irises.eu)

**Formål / aktivitet**

IRIS Enterprise Solutions A/S er et softwarehus, der udvikler og sælger et avanceret system, til digital håndtering af dokumenter, herunder særligt indkommende fakturaer, med direkte integration til virksomhedens øvrige IT-systemer (ERP m.v.)



**M/S Amerika anno 1995 ApS**

CVR.nr. 3163 3893

[www.msamerika.dk](http://www.msamerika.dk)

**Formål / aktivitet**

M/S Amerika ApS driver restaurations- og selskabs-/eventvirksomhed, med udgangspunkt i restauranten på Amerikakaj og bl.a. Statens Museum for Kunst, Den Franske Ambassade m.v.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
<b>Hovedtal (i t.DKK)</b>					
Nettoomsætning	120.286	112.197	121.158	124.214	166.066
Bruttoresultat	52.671	62.317	71.709	63.496	74.370
Resultat af primær drift (EBIT)	-6.111	23.966	-11.766	-6.126	-30.080
Resultat af finansielle poster	-23.254	-4.614	-6.212	-12.375	-11.930
Årets resultat	-33.960	4.095	-4.907	-3.560	-39.781
Andel af årets resultat der tilfalder moderselskabets aktionærer	-30.871	7.222	4.013	2.471	-36.501
Egenkapital	126.026	163.333	156.548	161.449	170.410
Minoriteters andel af egenkapital	28.195	36.208	36.368	50.332	63.648
Balancesum	505.921	518.493	516.164	565.930	576.001
Pengestrømme fra driften	23.042	-25.397	-5.620	-30.331	14.282
Pengestrømme fra investeringer	-19.743	-2.951	-826	-6.420	-2.036
Heraf investering i materielle aktiver	17.573	9.599	3.740	10.364	3.290
Pengestrømme fra finansiering	22.953	-3.698	6.044	2.051	4.785
Pengestrømme i alt	26.252	-32.046	-402	-34.702	17.031
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	58	69	90	99	98
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin	43,79%	55,54%	59,19%	51,11%	44,78%
Overskudsgrad	-5,08%	21,36%	-9,71%	-4,93%	-18,11%
Egenkapitalforrentning	-24,04%	2,56%	-3,09%	-2,15%	-20,92%
Soliditet	24,91%	31,50%	30,33%	28,53%	29,59%

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



## Hovedaktiviteter

Stensdal Group A/S' hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering, finansiering, handel med fast ejendom og handel i øvrigt samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

## Udviklingen i selskabet henholdsvis koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

- Et underskud på koncernbasis på m.DKK 34,0
- Moderselskabets andel af resultatet udgør m.DKK -30,8
- Det negative resultat skyldes alene poster af engangskaraktér, herunder nedskrivning af udenlandske projekter m.m i forbindelse med koncernintern overdragelse (m.DKK 13,9), nedskrivning af investeringsejendomme i forbindelse med (midlertidigt) forøget tomgang (m.DKK 12,8) og kurstab på koncernens børsnoterede anlægsaktier (m.DKK 7,7)
- Det stærke fokus på udvikling af porteføljeselskaberne uden for ejendomssektoren er fastholdt
- Særligt Lightyears A/S og Parkzone A/S udvikler sig fortsat særdeles positivt, men generelt er der betydeligt forbedrede resultater i de fleste porteføljeselskaber, idet dog Anthill Agency A/S og ProTelevision Technologies Corp. A/S har performeret væsentligt under budget
- ProTelevision Technologies Corp. A/S bidrager i året med et tab, der dog er væsentligt reduceret i forhold til året før. Virksomheden viser på en lang række områder positive takter og har forøget sin globale markedsandel, men markedet er fortsat svært. Der forventes et positivt resultat i indeværende regnskabsår.
- Koncernresultatet før skat for 2014/15 forventes at udgøre i størrelsesordenen m.DKK 25, før evt. værdireguleringer.
- Koncernresultatet før skat for første kvartal af regnskabsåret 2014/15 i alle væsentlige datterselskaber, udviser et tilfredsstillende resultat svarende til det budgetterede.

Koncernen har i 2013/14 realiseret en omsætning på m.DKK 120,3 (2012/13: m.DKK 112,2) og et resultat af primær drift før værdireguleringer på m.DKK 19,7 (2012/13: m.DKK 14,4) og et resultat af primær drift efter værdireguleringer på m.DKK -6,1 (2012/13: m.DKK 24,0). Årets resultat efter skat for koncernen udgør m.DKK -34,0 (2012/13: m.DKK 4,4), hvilket er utilfredsstillende, om end det som ovenfor nævnt er stærkt præget af poster af engangskaraktér.

Moderselskabets andel af resultatet udgør m.DKK -30,9 (2012/13: m.DKK 7,2).

Regnskabsåret 2013/14 har været præget af en forøget aktivitet på ejendomsmarkedet, set i forhold til de seneste år. Driften af koncernens investeringsejendomme bidrager positivt, men efter - netto - negative dagsværdireguleringer af ejendomme og af prioritetsgæld, er det samlede bidrag negativt.

ASGAARD GROUP A/S, der i en periode har opereret under navnet Realia A/S, har i året overdraget hovedparten af sine aktiviteter relateret til ejendomsudvikling til Stensdal Group A/S og vil fremadrettet operere som et stærkt og dynamisk ejendomsselskab og forventes at forøge sin ejendomsportefølje væsentligt i de kommende år.

Stensdal Group A/S investerer fortsat væsentlige ressourcer inden for ejendomsudvikling, herunder af de aktiviteter, der er overtaget fra ASGAARD GROUP.

Koncernens øvrige aktiviteter og segmenter, har overordnet klaret sig godt i regnskabsåret og har med enkelte undtagelser levet op til forventningerne for året, hvor såvel omsætning som resultater i flere af selskaberne har udviklet sig markant positivt i forhold til året før. Især for Lightyears A/S er den positive udvikling fortsat.

Stensdal Group har i løbet af året yderligere reduceret sine risici på stillede arbejdsgarantier m.v., som er reduceret til m.DKK 1,4 ved udgangen af regnskabsåret. Hensættelserne her til skønnes fuldt ud tilstrækkelige og der forventes således ikke negativ regnskabsmæssig påvirkning fra den fortsatte afvikling heraf. De resterende arbejdsgarantier udløber i løbet af indeværende år.

ProTelevision Technologies Corp. A/S har, som ovenfor nævnt, skuffet i indeværende regnskabsår, om end tabet er stærkt reduceret i forhold til tidligere år. Der budgetteres med et mindre, men positivt resultat i indeværende regnskabsår.

Agnitio A/S oplevede som forventet en positiv udvikling i 2013/14, om end med lavere vækstrater og resultat end forventet, hvilket primært skyldes en senere markeds lancering af selskabets nyeste CLM-suite, Rainmaker, end forventet. For regnskabsåret 2014/15 budgetteres med en væsentlig omsætningsforøgelse på software og softwarerelaterede ydelser og et pænt positivt resultat. I de første 4 måneder af regnskabsåret er leveret resultater, der er væsentligt over det budgetterede.

Anthill Agency A/S har haft et økonomisk set utilfredsstillende år, på trods af adskillige nye kunder og en stærk underliggende forretningsudvikling, hvor selskabets omkostningsbase er tilpasset, ligesom der har været stærkt fokus på forbedret rentabilitet i de enkelte projekter. Det stærkt negative resultat kan således stort set alene henføres til utilstrækkelige hensættelser til tab på projekter i året før og organisationstilpasninger. Der budgetteres med et overskud i indeværende år og efter regnskabsårets første 4 måneder, er de akkumulerede resultater positive og betydeligt bedre end budgetteret for perioden.

Lightyears A/S oplevede en fortsat fremgang i omsætningen i 2013/14 og der realiseredes et meget tilfredsstillende overskud i året, noget over det budgetterede. Lightyears A/S lancerer i det kommende år en lang række spændende nyheder, hvilket, sammen med en fortsat udbredelse af virksomhedens produkter, budgetteres at medføre en pæn forøgelse af omsætningen. Sammen med et fortsat fokus på omkostninger, forventes dette at føre til et forøget positivt resultat i 2014/15.

Hotel Ebeltoft Strand A/S oplever, i lighed med andre hotelvirksomheder, en stagnering i belægning og dermed omsætning, på et relativt lavt niveau. Vi har i løbet af de senere regnskabsår omlagt organisationen, så de faste omkostninger er reduceret væsentligt og der således er skabt forudsætninger for en fremadrettet positiv drift – også med et fortsat lavt omsætningsniveau. Der er opnået tilladelse til ombygning af hotellet til ferielejligheder og i regnskabsåret 2012/13 blev ombygget 16 værelser til 8 ferielejligheder, hvoraf 6 blev solgt umiddelbart efter ombygningen. De sidste 2 er solgt i regnskabsåret 2013/14 og vi har ombygget yderligere 10 lejligheder, der er klar til salg ved sæsonstart i foråret 2015. Selskabet leverer et positivt resultat for året, primært som følge af salget af ferielejligheder og der budgetteres med et forøget resultat i det kommende år.

IRIS Enterprise Solutions A/S har bidraget med et mindre underskud i 2013/14, men vokser i øvrigt pænt og har indgået flere nye kontrakter. Selskabet forventes at bidrage positivt i regnskabsåret 2014/15.

ParkZone A/S har realiseret en betydelig vækst i omsætningen og har som forventet opnået et rekordstort overskud. Selskabet har i de første 3 måneder af regnskabsåret 2014/15 overtaget aktiviteterne fra hhv. ApS Parkeringservice og Green-Park ApS. Disse akquisitioner, sammen med en meget stærk organisk vækst, forven-

tes at forøge selskabets omsætning med mere end 50 % og der budgetteres en betydelig forøgelse af selskabets resultat i regnskabsåret 2014/15.

Tetris A/S oplever en stærk udvikling på alle fronter. Væsentlige dele af selskabets projektportefølje aflægges regnskab efter IFRS, hvorfor der først kan indtægtsføres fra disse projekter, når de er solgt, opført og afleveret. Tetris A/S aflægges regnskab efter kalenderåret og for Stensdal Group A/S betyder det samlet, at den betydelige positive resultatpåvirkning her fra, først er indtægtsført i det første kvartal af regnskabsåret 2014/15.

Moderselskabets egenkapital udgør m.DKK 97,8 (2012/13: m.DKK 127,1) og koncernens egenkapital udgør m.DKK 126,0 (2012/13: m.DKK 163,3).

Koncernen rummer meget store merværdier i forhold til den bogførte egenkapital, da alle ejendomsudviklingsaktiviteter er bogført enten til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere, ligesom der praktisk taget ikke er optaget nogen regnskabsmæssig goodwill i porteføljeselskaberne. Ved realisation af porteføljeselskaber og ejendomsudviklingsprojekter i de kommende år vil disse merværdier manifestere sig i en stærk forøgelse af egenkapitalen.

### **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 at ville bidrage positivt i 2014/15.

Samlet budgetteres der i det kommende regnskabsår med et positivt resultat i niveauet m.DKK 25 før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme for Stensdal Group-koncernen.

Koncernen har positivt tilsagn fra sine bankforbindelser, der sikrer det budgetterede likviditetsbehov for det kommende år.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.13 – 30.09.14 for Stensdal Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

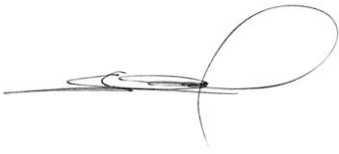
Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.14 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.13 – 30.09.14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2015

### Direktionen

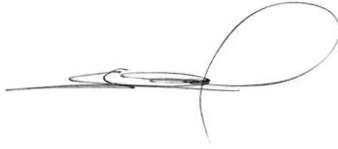


Søren Stensdal

### Bestyrelsen



Ole Depping Schneider  
Formand



Søren Stensdal



Kaare Lund Stensdal

Til kapitalejerne i Stensdal Group A/S

## PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Stensdal Group A/S for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for koncernens og selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.14 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, den 27. februar 2015

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

# RESULTATOPGØRELSE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

## RESULTATOPGØRELSE

i t.DKK

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Nettoomsætning	1	120.286	112.197	270	303
Forbrug af vare- og projektbeholdning		-67.615	-49.880	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>52.671</b>	<b>62.317</b>	<b>270</b>	<b>303</b>
Andre driftsindtægter	2	9.087	15.601	0	0
Andre driftsomkostninger	3	-15.989	-16	0	0
Andre eksterne udgifter		-10.587	-12.191	-1.078	-1.057
Personaleudgifter	4	-36.424	-36.063	-204	0
Af- og nedskrivninger	5	-4.869	-5.682	-30	-12
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>		<b>-6.111</b>	<b>23.966</b>	<b>-1.042</b>	<b>-766</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder:	12	0	0	-21.400	15.823
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	13	-5.923	-5.141	-5.774	-5.352
Indtægtsført negativ koncerngoodwill	9	0	-254	-2	0
Finansielle indtægter	6	545	8.993	1.112	1.204
Finansielle omkostninger	7	-23.799	-13.607	-4.583	-4.320
<b>Resultat før skat</b>		<b>-35.288</b>	<b>13.957</b>	<b>-31.689</b>	<b>6.589</b>
Skat af årets resultat	8	1.328	-9.862	818	633
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-33.960</b>	<b>4.095</b>	<b>-30.871</b>	<b>7.222</b>
Fordeling af årets resultat					
Moderselskabets aktionærer		-30.871	7.222		
Minoritetsinteresser		-3.089	-3.127		
		<b>-33.960</b>	<b>4.095</b>		
Resultatdisponering:					
Udbytte for regnskabsåret				0	0
Henlagt til nettoopskrivning efter den indre værdis metode				-10.910	26.451
Overført til næste år				-19.961	-19.229
				<b>-30.871</b>	<b>7.222</b>

## BALANCE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

### BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

i t.DKK

#### AKTIVER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Udviklingsomkostninger		2.018	1.262	0	0
Licenser		44	62	44	62
Goodwill		5.691	7.150	0	0
Koncerngoodwill		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	9	<u>7.753</u>	<u>8.474</u>	<u>44</u>	<u>62</u>
Domicilejendomme		12.751	15.446	0	0
Ombygning af lejede lokaler		1.215	90	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar m.v.		5.791	5.098	40	35
Forudbetaling vedrørende anlægsaktiver		291	504	0	0
Materielle anlægsaktiver	10	<u>20.048</u>	<u>21.138</u>	<u>40</u>	<u>35</u>
Investeringsjendomme	11	<u>272.650</u>	<u>266.780</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12	0	0	188.714	191.310
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	10.957	16.170	19.549	12.555
Låneaftaler	14	1.657	722	947	947
Deposita		617	247	0	0
Udskudt skatteaktiv	15	7.401	9.550	3.429	3.824
Finansielle anlægsaktiver		<u>20.632</u>	<u>26.689</u>	<u>212.639</u>	<u>208.636</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>321.083</u>	<u>323.081</u>	<u>212.723</u>	<u>208.733</u>
Varebeholdninger	16	<u>147.600</u>	<u>144.708</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		16.729	18.458	3	86
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	13.400	25.009
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.634	1.506	1.634	1.506
Andre tilgodehavender		2.713	8.485	15	165
Periodeafgrænsningsposter		1.358	1.431	41	20
Tilgodehavender		<u>22.434</u>	<u>29.880</u>	<u>15.093</u>	<u>26.786</u>
Likvide beholdninger	17	<u>2.761</u>	<u>1.086</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Værdipapirer		<u>12.043</u>	<u>19.738</u>	<u>32</u>	<u>27</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>184.838</u>	<u>195.412</u>	<u>15.126</u>	<u>26.814</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>505.921</u>	<u>518.493</u>	<u>227.849</u>	<u>235.547</u>



## BALANCE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

### BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

i t.DKK

#### PASSIVER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Aktiekapital	18	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	19	0	0	64.387	131.693
Overført resultat		96.831	126.125	32.444	-5.568
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		<u>97.831</u>	<u>127.125</u>	<u>97.831</u>	<u>127.125</u>
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		28.195	36.208	0	0
Egenkapital i alt		<u>126.026</u>	<u>163.333</u>	<u>97.831</u>	<u>127.125</u>
Hensat vedrørende kapitalandele	12,13	2.309	1.994	2.309	1.994
Hensat vedr.ophørt aktivitet/kapitalandel m/ophørt aktivitet	20	745	823	745	823
Hensat til udskudt skat	15	0	0	0	0
Hensat til garantiforpligtelser og reklamationer		1.087	259	0	0
Hensatte forpligtelser		<u>4.141</u>	<u>3.076</u>	<u>3.054</u>	<u>2.817</u>
Kreditinstitutter og finansielle leasingforpligtelser	21	183.730	150.164	0	0
Andre langfristede gældsforpligtelser		3.859	0	3.859	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>187.589</u>	<u>150.164</u>	<u>3.859</u>	<u>0</u>
Kort del af langfristet gælds- og leasingforpligtelser	21	4.475	2.473	0	0
Kreditinstitutter		124.798	149.375	45.797	46.788
Leverandørgæld		14.174	7.622	79	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	59.840	39.131
Gæld til associerede virksomheder		172	0	172	3
Selskabsskat		0	0	0	0
Anden gæld		43.709	41.862	17.217	19.683
Periodeafgrænsningsposter		837	588	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>188.165</u>	<u>201.920</u>	<u>123.105</u>	<u>105.605</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>375.754</u>	<u>352.084</u>	<u>126.964</u>	<u>105.605</u>
PASSIVER		<u>505.921</u>	<u>518.493</u>	<u>227.849</u>	<u>235.547</u>

# EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE

i t.DKK

	Aktie- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egen- kapital tilhørende moder- selskabets aktionæ- rer	Mino- ritets- interes- ser
<b>Koncern</b>						
Egenkapital pr. 30.09.2012	1.000	0	119.132	48	120.180	36.368
Årets resultat	0	0	7.222	0	7.222	-3.127
Årets egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder	0	0	479	0	479	2.009
Udbetalt udbytte	0	0	0	-48	-48	-250
Forskydning ejerforhold	0	0	-708	0	-708	708
Kontantindskud fra minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	500
Egenkapital pr. 30.09.2013	1.000	0	126.125	0	127.125	36.208
Årets resultat	0	0	-30.871	0	-30.871	-3.089
Årets egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder	0	0	-512	0	-512	0
Tilgang af minoriteter	0	0	0	0	0	239
Kursregulering valuta	0	0	-56	0	-56	-9
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	-3.009
Forskydning ejerforhold	0	0	2.145	0	2.145	-2.145
Egenkapital pr. 30.09.2014	1.000	0	96.831	0	97.831	28.195
<b>Moderselskab</b>						
Egenkapital pr. 30.09.2012	1.000	105.471	13.661	48	120.180	
Årets resultat	0	26.451	-19.229	0	7.222	
Årets egenkapitalbevægelser i til- knyttede og associerede virksomheder	0	-229	0	0	-229	
Udbetalt udbytte	0	0	0	-48	-48	
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger	0	0	0	0	0	
Egenkapital pr. 30.09.2013	1.000	131.693	-5.568	0	127.125	
Årets resultat	0	-12.487	-18.384	0	-30.871	
Årets egenkapitalbevægelser i til- knyttede og associerede virksomheder	0	1.577	0	0	1.577	
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger	0	0	0	0	0	
Egenkapital pr. 30.09.2014	1.000	120.783	-23.952	0	97.831	

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

i t.DKK

	Koncern	
Note	2013/14	2012/13
Resultat af primær drift (EBIT)	-6.993	23.966
Af- og nedskrivninger	5.801	5.632
Værdireguleringer investeringsejendomme	13.902	-9.390
Nedskrivning projektejendomme	13.933	1.993
Reguleringer	-2.461	-5.373
Ændring i driftskapital	25 14.090	-31.395
Pengestrømme fra primær drift	38.272	-14.567
Finansielle poster, netto	-15.486	-10.817
Betalt selskabsskat	256	-13
Pengestrømme fra drift	23.042	-25.397
Køb af goodwill	0	0
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-1.335	-8.738
Salg af immaterielle anlægsaktiver		
Køb af materielle anlægsaktiver	-17.573	-9.599
Salg af materielle anlægsaktiver	4.072	15.136
Forudbetaling af materielle anlægsaktiver	110	-307
Køb af investeringsejendomme	0	0
Salg af associerede virksomheder	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-5.495	-508
Salg af finansielle anlægsaktiver	478	151
	0	0
Køb af finansielle omsætningsaktiver (værdipapirer)	0	0
Salg af finansielle omsætningsaktiver (værdipapirer)	0	914
Pengestrømme fra investeringer	-19.743	-2.951
Udbetalt udbytte	-3.009	-298
Køb af egne aktier	0	0
Modtagne udbytter	0	0
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	0	0
Mellemregning med ass virksomheder	-1.293	957
Tilgang af minoritetsinteresser	0	500
Afgang af minoritetsinteresser	0	0
Forhøjelse selskabskapital	0	0
Tilgang af langfristet gæld netto	31.994	0
Afdrag på langfristet gæld	-4.739	-4.857
Pengestrømme fra finansiering	22.953	-3.698
Årets ændring i likvider	26.252	-32.046
Likvide midler, primo	-148.289	-127.157
Overtagne likvide midler, primo	0	0
Likvide midler ultimo, frasolgte virksomheder	0	10.914
Likvide midler, ultimo	-122.037	-148.289
Likvide midler omfatter:		
Likvide midler	2.761	1.086
Kortfristet bankgæld	-124.798	-149.375
Likvide midler, ultimo	-122.037	-148.289

## 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 tidligere år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten i Danmark fra 25% til 22% over en 3-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de ændrede skattesatser. Den løbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskud skat. I koncernen indebærer ændringen en negativ påvirkning af årets resultat på t.DKK 944, en formindskelse af balancesummen med t.DKK 944 og en formindskelse af egenkapitalen med t.DKK 944 som følge af det ændrede skøn. I moderselskabet indebærer ændringen en negativ påvirkning af årets resultat på t.DKK 33, en formindskelse af balancesummen med t.DKK 33 og en formindskelse af egenkapitalen med t.DKK 33 som følge af det ændrede skøn.

### 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 moder selskabet 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 udignes 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. Koncern badwill (negativt forskelsbeløb) indregnes som gældsforpligtelse på erhvervelsestidspunktet og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.

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.

### **Minoritetsinteresser**

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

### **Valuta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

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

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

### **AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### **RESULTATOPGØRELSE**

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted, inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning opgøres ekskl. moms og rabatter.

### 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>
Licenser	7 år
Goodwill og koncerngoodwill	5-10 år
Aktiverede udviklingsprojekter	2-20 år
Domicilejendomme	33 år
Ombygning af lejede lokaler	10 år
Produktionsanlæg og maskiner	2-10 år
Driftsmateriel og inventar	3-8 år

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

Grunde afskrives ikke.

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

### Finansielle poster

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

### Skatter

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

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

### BALANCE

#### Immaterielle anlægsaktiver

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

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

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Finansielt leasede aktiver indregnes på anskaffelsestidspunktet i balancen til dagsværdien eller nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser, hvis denne er lavere. Finansielt leasede aktiver indregnes og måles herefter som øvrige materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle anlægsaktiver**

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

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

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

### **Værdiforringelse af aktiver**

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

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og 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.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi i balancen.

### **Egenkapital**

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

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

### **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.

Langfristede gældsforpligtelser måles til dagsværdi, såfremt gælden er optaget med pant i aktiver der er værdiansat til dagsværdi.

Den resterende leasingforpligtelse for finansielt leasede aktiver måles i balancen som gæld til kreditinstitutter, og leasingydelsens rentedel indregnes løbende i resultatopgørelsen.

### **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

### **SEGMENTOPLYSNINGER**

Der gives oplysninger på forretningssegmenter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.



NOTEOVERSIGT:

1. Nettoomsætning
2. Andre driftsindtægter
3. Andre driftsomkostninger
4. Personaleomkostninger
5. Af- og nedskrivninger
6. Finansielle indtægter
7. Finansielle omkostninger
8. Skat af årets resultat
9. Immaterielle anlægsaktiver
10. Materielle anlægsaktiver
11. Investeringsejendomme
12. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
13. Kapitalandele i associerede virksomheder
14. Låneaftaler
15. Udskudt skat
16. Varebeholdninger
17. Likvide beholdninger
18. Aktiekapital
19. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
20. Hensat vedr. ophørt aktivitet / kapitalandele med ophørt aktivitet
21. Gæld til kreditinstitutter og finansielle leasingforpligtelser
22. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
23. Kontraktlige forpligtelser
24. Nærtstående parter
25. Ændring i driftskapital
26. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
27. Aktionærforhold

1 NETTOOMSÆTNING

*Forretningsmæssige segmenter*

Koncernens aktiviteter er opdelt i tre primære forretningsmæssige segmenter. Aktiviteterne i de tre segmenter er som følger:

Ejendomsudvikling	Udvikling af bolig-, detail-, kontor- og logistikejendomme til salg
Investerings ejendomme	Udlejning af lejemål i investerings- og domicilejendomme
Private Equity	Udvikling af virksomheder

Nettoomsætningen fordeler sig på de tre segmenter som følger:

	Koncern		Moderselskabet	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
<i>Forretningsmæssige segmenter</i>				
Ejendomsudvikling	0	10.070	0	0
Investerings ejendomme	11.682	18.420	0	0
Private Equity	107.753	82.220	0	0
Øvrige aktiviteter	851	1.487	270	303
	<u>120.286</u>	<u>112.197</u>	<u>270</u>	<u>303</u>
<i>Geografiske segmenter</i>				
Omsætning indland	62.897	76.118	270	303
Omsætning EU	39.275	24.253	0	0
Omsætning udenfor EU	18.114	11.826	0	0
	<u>120.286</u>	<u>112.197</u>	<u>270</u>	<u>303</u>

2 ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

	Koncern		Moderselskabet	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.200	9.542	0	0
Gevinst ved udstykning af ferielejligheder	2.366	5.911	0	0
Avance ved salg af anlægsaktiver	127	148	0	0
Kursgevinst på fordringer købt til underkurs	3.394	0	0	0
	<u>9.087</u>	<u>15.601</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

3 ANDRE DRIFTSOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskabet	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.989	16	0	0
	<u>15.989</u>	<u>16</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

4 PERSONALEOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskabet	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Gager og honorarer	33.968	33.299	195	0
Pensionsbidrag og andre sociale udgifter	1.985	1.804	0	0
Personaleomkostninger i øvrigt	471	960	9	0
	<u>36.424</u>	<u>36.063</u>	<u>204</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>58</u>	<u>69</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

*Vederlag til moderselskabets ledelse*

Udover direktøren og bestyrelsen som er ulønnede, har moderselskabet haft 1 deltidsansat i året.

5 AF- OG NEDSKRIVNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Afskrivninger, immaterielle aktiver	2.185	3.050	28	12
Afskrivninger, materielle aktiver	2.684	2.336	2	0
	<u>4.869</u>	<u>5.386</u>	<u>30</u>	<u>12</u>

6 FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Renteindtægter af bankindeståender	11	1	0	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.005	1.000
Renteindtægter fra associerede virksomheder	104	121	103	121
Øvrige renteindtægter	370	2.373	0	73
Gevinst v/salg af kapitalandele	37	4	0	0
Kursgevinst aktier	23	4.006	4	10
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	0	26	0	0
Kursgevinst andre	0	2.266	0	0
Regulering markedsværdi finansielle instrumenter	0	196	0	0
	<u>545</u>	<u>8.993</u>	<u>1.112</u>	<u>1.204</u>

7 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Renteudgifter bankgæld	4.400	5.905	1.717	1.863
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	458	1.709
Renteudgifter finansielle leasingaftaler	8	0	0	0
Renteudgifter prioritetsgæld	9.154	8.176	0	0
Øvrige renteudgifter	1.048	1.147	2.364	714
Aktiverede renter vedrørende projektejendomme	0	-2.132	0	0
Kurstab aktier	7.718	0	0	0
Kurstab obligationer og optioner	0	216	0	0
Kurstab valuta	86	85	0	0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-22	0	0	0
Låneomkostninger	24	41	0	0
Garantiprovision	3	13	0	0
Regulering markedsværdi finansielle instrumenter	998	0	0	0
Øvrige finansielle udgifter	382	156	44	34
	<u>23.799</u>	<u>13.607</u>	<u>4.583</u>	<u>4.320</u>

8 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Aktuel selskabsskat	0	0	0	0
Skat vedrørende tidligere år	315	-48	315	0
Regulering af udskudt skat vedrørende ændret selskabsskatteprocent	-944	1.113	-33	-263
Ændring i udskudt skat	1.957	-10.927	536	896
	<u>1.328</u>	<u>-9.862</u>	<u>818</u>	<u>633</u>

9 IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Koncern			
	Udviklings- omkost- ninger	Licenser	Goodwill	Koncern- goodwill
Kostpris 01.10.2012	30.452	4.754	800	0
Tilgang	598	74	7.526	254
Afgang	-29.318	-4.754	-800	0
Kostpris 01.10.2013	1.732	74	7.526	254
Tilgang	1.274	10	60	0
Overførsler	258			
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 30.09.2014	3.264	84	7.586	254
Af- og nedskrivninger 01.10.2012	21.084	4.301	800	0
Årets afskrivninger	351	2.323	376	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	254
Tilbageførsel ved afgang	-20.965	-6.612	-800	0
Af- og nedskrivninger 01.10.2013	470	12	376	254
Overførsler	162	0	0	0
Årets afskrivninger	614	28	1.519	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2014	1.246	40	1.895	254
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2014	2.018	44	5.691	0

	Morderselskab			
	Udviklings- omkost- ninger	Licenser	Goodwill	Koncern- goodwill
Kostpris 01.10.2012	0	0	0	0
Tilgang	0	74	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 01.10.2013	0	74	0	0
Tilgang	0	10	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 30.09.2014	0	84	0	0
Af- og nedskrivninger 01.10.2012	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	12	0	0
Af- og nedskrivninger 01.10.2013	0	12	0	0
Årets afskrivninger	0	28	0	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2014	0	40	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2014	0	44	0	0

10 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Koncern				
	Domicil- ejendomme	Ombygning af lejede lokaler	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar m.v.	Forud- betaling vedrørende anlægs- aktiver	I alt
Kostpris 01.10.2012	24.973	825	34.015	197	60.010
Tilgang	3.726	0	3.221	504	7.451
Afgang	-8.116	-531	-13.241	-197	-22.085
Kostpris 01.10.2013	20.583	294	23.995	504	45.376
Tilgang	780	1.295	3.276	291	5.642
Overførsel	0	0	-258	0	-258
Afgang	-3.998	-294	-8.938	-504	-13.734
Kostpris 30.09.2014	17.365	1.295	18.075	291	37.026
Opskrivninger 01.10.2012	0	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0	0
Opskrivninger 01.10.2013	0	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0	0
Opskrivninger 30.09.2014	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 01.10.2012	5.743	675	28.305	0	34.723
Årets afskrivninger	483	60	1.793	0	2.336
Tilbageførsel ved afgang	-1.089	-531	-11.201	0	-12.821
Af- og nedskrivninger 01.10.2013	5.137	204	18.897	0	24.238
Årets afskrivninger	431	100	2.178	0	2.709
Tilbageførsel ved afgang	-954	-224	-8.791	0	-9.969
Af- og nedskrivninger 30.09.2014	4.614	80	12.284	0	16.978
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2014	12.751	1.215	5.791	291	20.048
Den offentlige kontantværdi udgør	21.800				
Moderselskab					
	Domicil- ejendomme	Ombygning af lejede lokaler	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar m.v.	Forudbe- taling vedrø- rende an- lægsaktiver	I alt
Kostpris 01.10.2012	0	0	265	0	265
Tilgang	0	0	0	0	0
Afgang	0	0	-230	0	-230
Kostpris 01.10.2013	0	0	35	0	35
Tilgang	0	0	8	0	8
Afgang	0	0	-1	0	-1
Kostpris 30.09.2014	0	0	42	0	42
Af- og nedskrivninger 01.10.2012	0	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 01.10.2013	0	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	2	0	2
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2014	0	0	2	0	2
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2014	0	0	40	0	40

## 11 INVESTERINGSEJENDOMME

	Koncern	
	2013/14	2012/13
Kostpris 01.10.	217.187	221.520
Afgang i forbindelse med salg af virksomhed	0	0
Omkostninger til forbedringer	20.490	1.894
Afgang	0	-6.227
Kostpris 30.09.	<u>237.677</u>	<u>217.187</u>
Opskrivninger 01.10.	67.709	58.167
Afgang i forbindelse med salg af virksomhed	0	0
Opskrivninger i året	3.200	9.542
Opskrivninger 30.09.	<u>70.909</u>	<u>67.709</u>
Af- og nedskrivninger 01.10.	18.116	18.317
Årets nedskrivninger	17.820	16
Afgang i forbindelse med salg af virksomhed	0	0
Tilbageførsel	0	-217
Af- og nedskrivninger 30.09.	<u>35.936</u>	<u>18.116</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>272.650</u>	<u>266.780</u>
Den offentlige kontantværdi udgør	<u>142.319</u>	<u>139.219</u>

Der forekommer ikke investeringsejendomme i moderselskabet.

12 KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

	Moterselskab	
	2013/14	2012/13
Kostpris 01.10.	51.924	62.485
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	10.752	3.580
Afgang v/salg af kapitalandele	0	0
Afgang ved kapitalnedsættelse	-325	0
Afgang v/overgang til associeret virksomhed	0	-312
Afgang ved ophør af virksomhed	0	-13.829
Kostpris 30.09.	<u>62.351</u>	<u>51.924</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	138.583	108.112
Andel i årets resultat efter skat	-21.400	15.823
Udbetalt eller deklareret udbytte som er tilgode	-10.568	-2.250
Koncerninterne gældseftergivelseser	12.279	0
Op- og nedskrivninger i året	4.328	-488
Reg. Moder/minoriteter	2.145	0
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger	0	17.386
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>125.367</u>	<u>138.583</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>187.718</u>	<u>190.507</u>
<i>Kapitalandelene indgår i balancen som følger:</i>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	188.714	191.310
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-996	-803
	<u>187.718</u>	<u>190.507</u>

Moterselskabets tilknyttede virksomheder består af følgende:

	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Andel af egenkapital t.DKK	Resultatandel t.DKK
ASGAARD GROUP A/S <sup>1)</sup>	København	78,33%	78,33%	119.471	-24.234
Constructive A/S <sup>2)</sup>	København	100,00%	100,00%	11.265	-516
Ejendomsselskabet Skjernvej 1 A/S	København	100,00%	100,00%	2.537	450
Hotel Ebeltoft Strand A/S	Ebeltoft	100,00%	100,00%	2.975	16
Lightyears A/S	Århus	90,00%	90,00%	17.014	7.725
ProTelevision Technologies Corp. A/S	København	87,50%	51,00%	74	-1.279
Ebeltoft Strand Lejlighedsudlejning ApS	København	100,00%	51,00%	619	259
Erhvervspark Himmerland ApS	København	100,00%	100,00%	8.763	-2.699
Ejendomsselskabet Tempo A/S <sup>3)</sup>	København	100,00%	100,00%	8.738	-3.027
Hillerød Syd A/S	København	83,66%	83,66%	1.037	-37
Nordic Development Group Holding ApS	København	99,80%	99,80%	9.604	0
Komplementarselskabet Fakta, Lejre ApS	København	100,00%	100,00%	100	32
K/S Fakta Lejre <sup>4)</sup>	København	100,00%	100,00%	6.515	2.598
IES Holding A/S	København	51,00%	51,00%	-796	-319
M/S Amerika anno 1995 ApS	København	100,00%	100,00%	-198	-369
				<u>187.718</u>	<u>-21.400</u>

1) ASGAARD GROUP A/S har efter regnskabsårets udløb skiftet navn fra Realia A/S til ASGAARD GROUP A/S.

2) Constructive A/S har efter regnskabsårets udløb skiftet navn fra Aktieselskabet af 14. februar 2006 til Constructive A/S

3) Ejendomsselskabet Tempo A/S har efter regnskabsårets udløb skiftet navn fra Realia Ballerup A/S til Ejendomsselskabet Tempo A/S

4) Selskabet ejes af Stensdal Group A/S med 98,2% og af Komplementarselskabet Fakta, Lejre ApS med 1,8%

13 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Kostpris 01.10.	18.172	17.859	16.546	16.233
Tilgang ved tegning eller køb af kapitalandele	25	0	8.617	0
Regulering ved overgang fra datterselskab	3.467	313	3.467	313
Afgang ved salg af virksomhed	-1.626	0	0	0
Kostpris 30.09.	<u>20.038</u>	<u>18.172</u>	<u>28.630</u>	<u>16.546</u>
Op- og nedskrivninger 01.10.	-4.900	-862	-6.889	-2.641
Andel i årets resultat efter skat	-5.041	-4.259	-4.893	-4.469
Udbetalt eller deklareret udbytte som er tilgode	0	0	0	0
Op- og nedskrivninger i året	0	845	0	845
Årets afskrivning goodwill	-882	-882	-882	-882
Egenkapitalposter	-511	258	-511	258
Årets tilbageførsel af op- og nedskrivninger	-1.842	0	0	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	<u>-13.176</u>	<u>-4.900</u>	<u>-13.175</u>	<u>-6.889</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>6.862</u>	<u>13.272</u>	<u>15.455</u>	<u>9.657</u>
<i>Kapitalandelene indgår i balancen som følger:</i>				
Kapitalandele i associerede virksomheder	10.957	16.170	19.549	12.555
Hensættelser vedrørende kapitalandele	-2.309	-1.994	-2.309	-1.994
Modregnet i tilgodehavende hos associerede virksomheder	-1.786	-904	-1.785	-904
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>6.862</u>	<u>13.272</u>	<u>15.455</u>	<u>9.657</u>

Moderselskabets associerede virksomheder består af følgende:

	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemmerettigheder	Andel af egenkapital t.DKK	Resultatandel t.DKK
A&A Group Holding A/S <sup>1)</sup>	København	50,00%	50,00%	-115	-2.384
Agnitio A/S	København	30,35%	30,35%	5.359	-307
Anthill Agency A/S	København	30,35%	30,35%	-2.195	-2.265
Farum Industrijendomme A/S	København	50,00%	50,00%	-1.786	-882
Parkzone A/S	København	50,00%	50,00%	1.983	909
Parkzone Ejendomme ApS	København	50,00%	50,00%	86	12
Extenso Inkasso ApS	København	33,33%	33,33%	38	24
Fænø Sund ApS	København	50,00%	50,00%	25	0
Tetris Holding ApS <sup>2)</sup>	København	25,50%	25,50%	803	0
Tetris A/S <sup>2)</sup>	København	25,50%	25,50%	11.257	0
				<u>15.455</u>	<u>-4.893</u>

1) A&A Group Holding A/S har i regnskabsåret skiftet navn fra Agnitio Holding A/S til A&A Group Holding A/S

2) Kapitalandelen i selskaberne er i regnskabsåret overgået fra ASGAARD GROUP A/S til Stensdal Group A/S



14 LÅNEAFTALER

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Låneaftaler 01.10.	722	1.247	947	1.472
Tilgang i året	1.000	0	0	0
Afdrag i året	-65	-525	0	-525
Afskrevet i året	0	0	0	0
Låneaftaler 30.09.	1.657	722	947	947
Op- og nedskrivninger 01.10.	0	0	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0
Tilbageført nedskrivning	0	0	0	0
Op- og nedskrivninger 30.09.	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi	1.657	722	947	947

Lånetilgodehavender består af:

\* Lån til Viridis Solar Systems A/S. Lånet er ydet i forbindelse med salg af aktieposten i selskabet til tredjemand. Lånet udgør t.DKK 722. Lånet er sikret ved virksomhedspant på i alt t.DKK 1.000. Viridis Solar Systems A/S har i regnskabsåret været under konkursbehandling. Boet er efter regnskabsårets udløb afsluttet uden udlodning. Forinden konkursboets afslutning udtog Stensdal Group A/S en stribe kontrakter ud af konkursboet jf. virksomhedspantet. Disse kontrakter er efterfølgende afhændet til tredjemand i en earn-out aftale. Det er koncernens opfattelse, at denne aftale vil inddække tilgodehavendet.

\* i Moderselskab er ydet lån t.DKK 225 til IES Holding A/S (koncernforbundet) i forbindelse med likviditetsudligning for udskudte skatter ved salg af 49% af selskabets aktier til tredjemand. Lånet afvikles i takt med selskabets udnyttelse af det skattemæssige underskud.

Det vurderes at regnskabsmæssig værdi af låneaftaler svarer til dagsværdien heraf.

15 UDSKUDT SKAT

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
<i>Udskudt skat påhviler følgende poster:</i>				
Immaterielle anlægsaktiver	355	189	0	0
Materielle anlægsaktiver	-18.174	-19.304	-460	-7
Igangværende arbejder	-607	-795	0	0
Debitorer	0	-12	0	0
Øvrige poster	220	115	0	0
Fremførbare tab	25.607	29.357	3.889	3.831
	7.401	9.550	3.429	3.824

16 VAREBEHOLDNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Projektbeholdning, ejendomme	121.258	131.847	0	0
Råvarer, hjælpematerialer samt handelsvarer	22.557	12.199	0	0
Forudbetalinger for varer	3.785	662	0	0
	147.600	144.708	0	0
Den offentlige kontantværdi af danske projektejendomme udgør	55.526	29.763		

17 LIKVIDE BEHOLDNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Konter og bankindeståender	454	390	1	1
Deponeringer	2.307	696	0	0
	<u>2.761</u>	<u>1.086</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

18 AKTIEKAPITAL

	Moderselskab	
	2013/14	2012/13
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.

19 RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER  
INDRE VÆRDIS METODE

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Reserver 01.10.	0	0	131.693	105.471
Årets resultat i tilknyttede og associerede	0	0	-12.487	26.451
Egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede	0	0	1.577	-229
Udbytter og udlodninger der er modtaget i året	0	0	0	0
Årets tilbageførsel af op- og nedskrivninger	0	0	0	0
Reserver 30.09.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>120.783</u>	<u>131.693</u>

20 HENSAT VEDRØRENDE OPHØRT AKTIVITET/KAPITALANDEL MED OPHØRT AKTIVITET

Beløbet vedrører kautions- og garantiforpligtelser for dattervirksomhed med ophørt aktivitet.

Modervirksomheden indestår for forpligtelserne, og beløbet er derfor afsat i både modervirksomhedens regnskab og i koncernregnskabet.

21 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER OG  
FINANSIELLE LEASINGFORPLIGTELSEER

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Gæld til realkreditinstitutter	<u>187.994</u>	<u>152.637</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:				
Indenfor ét år fra balancedagen	4.264	2.473	0	0
Mellem et og fem år fra balancedagen	28.326	16.558	0	0
Efter fem år fra balancedagen	155.404	133.606	0	0
	<u>187.994</u>	<u>152.637</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen:				
Kortfristede forpligtelser	<u>4.264</u>	<u>2.473</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede forpligtelser	<u>183.730</u>	<u>150.164</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

22 EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for Stensdal Group A/S' forpligtelser overfor pengeinstitutter har modervirksomheden pantsat et depot indeholdende børsnoterede aktier. Kursværdien af depotet udgør t.DKK 62.040 pr. 30.09.2014. Depotet er herudover pantsat for alt mellemværende med Protelevision Technologies Corp. A/S.

Til sikkerhed for Stensdal Group A/S's forpligtelser overfor pengeinstitutter har modervirksomheden pantsat et depot indeholdende børsnoterede aktier. Kursværdien af depotet udgør t.DKK 32 pr. 30.09.2014.

Til sikkerhed for Stensdal Group A/S' forpligtelser overfor pengeinstitutter har modervirksomheden pantsat et depot indeholdende nom. DKK 6.300.000 aktier i Lightyears A/S. Depotet er herudover pantsat for alt mellemværende med Ejendomsselskabet Skjernvej 1 A/S, Hotel Ebeltoft Strand A/S og Protelevision Technologies Corp. A/S,

Til sikkerhed for Stensdal Group A/S's forpligtelser overfor selskabets hovedaktionær har moderselskabet pantsat aktier i og tilgodehavender hos Realia Ballerup A/S, A&A Group Holding A/S, Agnitio A/S. Herudover er der givet sekundær pant i nom. t.DKK 6.300 aktier i Lightyears A/S.

Moderselskabet har direkte eller indirekte kautioneret for dattervirksomheders og associerede virksomheders engagementer med pengeinstitutter og realkreditinstitutter. Gælden som moderselskabet har kautioneret for udgør samlet t.DKK 129.681 pr. 30.09.2014.

Moderselskabet har kautioneret for garantier stillet af kautionsselskab på vegne af dattervirksomheder. Værdien af garantierne som moderselskabet har kautioneret for udgør t.DKK 1.413 pr. 30.09.2014.

Koncernens prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Arbejdsgarantier	1.413	3.005	0	0
Kautionsforsikring stillet for disse arbejdsgarantier	1.413	3.005	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	285.401	283.239	0	0
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte driftsmidler	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver	46.637	45.007	0	0

Til sikkerhed for Protelevision Technologies Corp. A/S' gæld til kreditinstitutter er der givet virksomhedspant på t.DKK 13.500 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 16.773.

Til sikkerhed for Lightyears A/S' gæld til pengeinstitut er der givet virksomhedspant på t.DKK 5.000, der giver pant i simple fordringer, driftsinventar og driftsmidler, varelagre samt immaterielle rettigheder. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 29.864

22 EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER (FORTSAT)

Til sikkerhed for Stensdal Group A/S' engagement med pengeinstitut er pantsat ejerpantebrev stort t.DKK 815 samt ejerpantebrev stort t.DKK 2.100 begge med pant i ejendommen matr.nr. 2 GT Aalestrup By, Aalestrup, beliggende Bjerregaardsvej 10, 9620 Aalestrup.

Til sikkerhed for Stensdal Group A/S' engagement med pengeinstitut er pantsat ejerpantebrev stort t.DKK 10.000 med pant i ejendommen matr.nr. 18 AQ, Ballerup By, Ballerup, beliggende Tempovej 27, 2750 Ballerup.

Til sikkerhed for Ejendomsselskabet Skjernvej 1 A/S' engagement med pengeinstitutter er pantsat ejerpantebrev stort t.DKK 8,000 med pant i ejendommen matr.nr. 16 aq, Nr. Tranders, Aalborg Jorder, beliggende Skjernvej 1, 9220 Aalborg Ø samt skadesløsbrev stort t.DKK 3.000.

Til sikkerhed for Hotel Ebeltoft Strand A/S' engagement med pengeinstitut er pantsat ejerpantebrev stort t.DKK 5.000 samt ejerpantebrev stort t.DKK 8.000, begge med pant i ejendommen matr.nr. 126 C og 126 I, Ebeltoft markjorder, beliggende Ndr. Strandvej 3, 8400 Ebeltoft.

23 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER

	Koncern		Morderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Operationelle leasingforpligtelser	170	226	0	0
Huslejeforpligtelser	1.617	0	0	0
Medarbejderforpligtelser	0	0	0	0

24 NÆRTSTÅENDE PARTER

Følgende parter har kontrol over Stensdal Group A/S:

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

For oversigt over tilknyttede og associerede virksomheder henvises til organisationsdiagrammet, samt note 12 og 13.

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår, hvilket indebærer:

- \* Køb og salg af varer til nærtstående parter er sket til koncernens normale salgspriser.
- \* Køb og salg af tjenesteydelser består primært af husleje samt administrationsassistance. Salgsvederlaget for tjenesteydelser er opgjort som kostprisen med tillæg af en markedsbaseret avance.

Der er ikke i regnskabsåret realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter.

25 ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

	Koncern	
	2013/14	2012/13
Ændring i varebeholdninger	-6.513	-2.341
Ændring i projektbeholdning, ejendomme	-1.526	-24.645
Ændring i igangværende arbejder	0	0
Ændring i tilgodehavender	8.706	-8.444
Ændring i leverandørgæld m.v.	7.493	-7.958
Ændring i anden driftsafløst gæld	5.930	11.993
	<u>14.090</u>	<u>-31.395</u>

26 HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

Honorar til moderselskabets generalforsamlingsvalgte revisor for regnskabsåret:

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Revision	740	823	125	172
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	42	0	0	0
Skatterådgivning	0	33	0	0
Andre ydelser end revision	273	369	50	45
	<u>1.055</u>	<u>1.225</u>	<u>175</u>	<u>217</u>

27 AKTIONÆRFORHOLD

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

\* Søren Stensdal, Lejrevej 8, 4320 Lejre