



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**A.E. STUBKJÆR 9 A/S**  
**MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2020

---

Tom Johnsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	A.E. Stubkjær 9 A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 36 03 65 40 Stiftet: 4. juli 2014 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Villy Vraa Nielsen, formand Jakob Schou Midtgaard Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
<b>Direktion</b>	Asger Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for A.E. Stubkjær 9 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 16. juni 2020

Direktion:

---

Asger Enggaard

Bestyrelse:

---

Villy Vraa Nielsen  
Formand

---

Jakob Schou Midtgaard

---

Asger Enggaard

---

Anders Mejlholm Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i A.E. Stubkjær 9 A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A.E. Stubkjær 9 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 16. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

De forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen, resultatopgørelsen og noterne, hvorfor der henvises hertil.

Årets resultat anses for at være i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>23.654.149</b>	<b>23.160</b>
Personaleomkostninger.....	1	-599.964	-650
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-157
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>23.054.185</b>	<b>22.353</b>
Andre finansielle indtægter .....		131.950	400
Andre finansielle omkostninger.....	2	-19.870.294	-10.268
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>3.315.841</b>	<b>12.485</b>
Skat af årets resultat.....	3	-729.478	-2.747
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>2.586.363</b>	<b>9.738</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		10.000.000	18.000
Overført resultat.....		-7.413.637	-8.262
<b>I ALT.....</b>		<b>2.586.363</b>	<b>9.738</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		460.000.000	460.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	460.000.000	460.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>460.000.000</b>	<b>460.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		159.367	573
Tilgodehavende A.E. Stubkjær A/S.....		5.812.841	23.696
Andre tilgodehavender.....		11.037	132
Tilgodehavende selskabsskat.....		950.000	33
Periodeafgrænsningsposter.....		2.169	25
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>6.935.414</b>	<b>24.459</b>
Likvide beholdninger.....		2.711.690	96
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.647.104</b>	<b>24.555</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>469.647.104</b>	<b>484.555</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		15.000.000	15.000
Overført overskud.....		29.806.065	37.220
Forslag til udbytte.....		10.000.000	18.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>54.806.065</b>	<b>70.220</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		13.574.138	12.845
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.574.138</b>	<b>12.845</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		378.889.578	375.655
Anden gæld.....		22.081	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	6	<b>378.911.659</b>	<b>375.655</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	11.206.734	9.956
Gæld til pengeinstitutter.....		0	242
Modtagne forudbetalinger.....		2.113.780	2.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		74.060	4.470
Anden gæld.....		8.960.668	9.042
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>22.355.242</b>	<b>25.835</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>401.266.901</b>	<b>401.490</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>469.647.104</b>	<b>484.555</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 2)			
Løn og gager.....	543.435	572	
Pensioner.....	43.269	17	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.450	2	
Andre personaleomkostninger.....	8.810	59	
	<b>599.964</b>	<b>650</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	19.870.294	10.268	
	<b>19.870.294</b>	<b>10.268</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	467	
Regulering af udskudt skat.....	729.478	2.280	
	<b>729.478</b>	<b>2.747</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		415.148.234	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>415.148.234</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		44.851.766	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>44.851.766</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>460.000.000</b>	
Finansieringsomkostninger indregnet som en del af kostprisen.....		9.017.939	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investerings ejendommene omfatter en ejendom beliggende i Aarhus med lejeboliger og erhvervslejemål i form af retail, cafe og kontor. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast, i et normalår for lejeboligerne i Aarhus, er vurderet i niveauet 18,5 - 18,7 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for erhvervslejemålene i Aarhus er vurderet i niveauet 2,4 - 2,6 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,00 - 5,50 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

#### Egenkapital

5

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	15.000.000	37.219.702	18.000.000	70.219.702
Betalt udbytte.....			-18.000.000	-18.000.000
Forslag til resultatdisponering.....		-7.413.637	10.000.000	2.586.363
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>15.000.000</b>	<b>29.806.065</b>	<b>10.000.000</b>	<b>54.806.065</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	390.096.312	11.206.734	332.802.323	385.610.545	9.956.076
Anden gæld.....	22.081	0	0	0	0
	<b>390.118.393</b>	<b>11.206.734</b>	<b>332.802.323</b>	<b>385.610.545</b>	<b>9.956.076</b>

#### Eventualposter mv.

7

Ingen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 390.096 tkr., er der givet pant i investerings ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 460.000 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A.E. Stubkjær 9 A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat i den eksterne årsrapport omfatter huslejeindtægter samt ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rente- og låneomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle omkostninger til finansiering af opførelse af investeringsejendomme indregnes i kostprisen.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Investeringsejendomme - generelt**

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.