

Peter Stubkjær Invest ApS
Dalgasgade 25, 11., 7400 Herning

CVR-nr. 38 23 27 62

Årsrapport

2. oktober - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2017

Villy Vraa Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	7
Hovedtal og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9
Koncern- og årsregnskab 2. oktober - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse for koncernen	21
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	22
Pengestrømsopgørelse	23
Noter	24

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2. oktober - 31. december 2016 for Peter Stubkjær Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 2. oktober - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. maj 2017

Direktion

Peter Stubkjær Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Peter Stubkjær Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Peter Stubkjær Invest ApS for regnskabsåret 2. oktober - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 2. oktober - 31. december 2016 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 26. maj 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Peter Stubkjær Invest ApS Dalgasgade 25, 11. 7400 Herning
	Telefon: 70277375
	CVR-nr.: 38 23 27 62
	Stiftet: 8. oktober 2016
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 2. oktober - 31. december
Direktion	Peter Stubkjær Sørensen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Sydbank A/S Dalgasgade 25 7400 Herning

Selskabsoplysninger

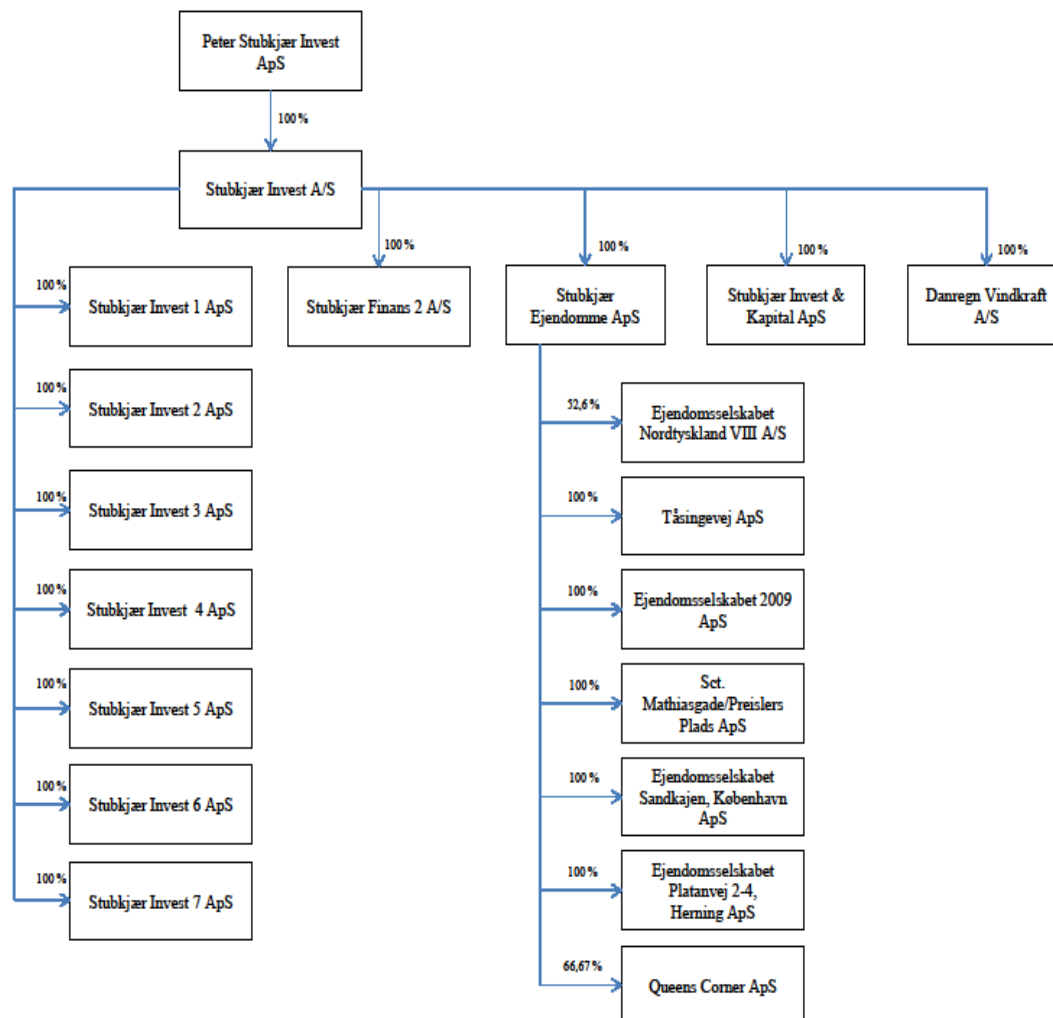
Dattervirksomheder

Stubkjær Invest A/S, 100% ejet, Herning
Stubkjær Invest 1 ApS, 100% ejet, Herning
Stubkjær Invest 2 ApS, 100% ejet, Herning
Stubkjær Invest 3 ApS, 100% ejet, Herning
Stubkjær Invest 4 ApS, 100% ejet, Herning
Stubkjær Invest 5 ApS, 100% ejet, Herning
Stubkjær Invest 6 ApS, 100% ejet, Herning
Stubkjær Invest 7 ApS, 100% ejet, Herning
Stubkjær Finans 2 A/S, 100% ejet, Herning
Stubkjær Ejendomme ApS, 100% ejet, Herning
Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S, 52,6% ejet, København
Tåsingevej Randers ApS, 100% ejet, Herning
Ejendomsselskabet 2009 ApS, 100% ejet, Herning
Sct. Mathiasgade ApS/Preislers Plads ApS, 100% ejet, Herning
Ejendomsselskabet Sandkajen, København ApS, 100% ejet, Herning
Ejendomsselskabet Platanvej 2-4 ApS, 100% ejet, Herning
Queens Corner ApS, 66,67% ejet, Herning
Stubkjær Invest og Kapital ApS, 100% ejet, Herning
Danregn Vindkraft A/S, 100% ejet, Herning

Associeret virksomhed

A.E. Stubkjær 9 A/S, Aalborg

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2016 <u>t.kr.</u>
Resultatopgørelse:	
Nettoomsætning	3.038
Bruttoresultat	2.277
Resultat af ordinær primær drift	1.531
Finansielle poster, netto	94.938
Årets resultat	80.096
Balance:	
Balancesum	3.377.233
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.652
Egenkapital	2.423.340
Pengestrømme:	
Driftsaktivitet	194.820
Investeringsaktivitet	-5.642
Finansieringsaktivitet	-643
Pengestrømme i alt	188.535
Medarbejdere:	
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	2
Nøgletal i %:	
Soliditetsgrad	69,6

Beregningsen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i helt eller delvist ejede datterselskaber samt investering i øvrigt.

Usædvanlige forhold

Der er i 2016 foretaget en omstrukturering i Stubkjær-koncernen. PSS Holding 2016 ApS blev stiftet pr. 30. september 2016 ved indskud af det tidligere moderselskab Stubkjær Holding A/S. PSS Holding 2016 ApS er efterfølgende pr. 2. oktober 2016 udspaltet i 3 nye selskaber. Den samlede egenkapital ved spaltningen udgjorde 3.157 mio. kr., som blev fordelt således i de modtagende selskaber:

Peter Stubkjær Invest ApS	2.280 mio. kr.
PSS 75 ApS	300 mio. kr.
Stubkjær Family Invest ApS	577 mio. kr.

Selskabets og koncernens aktiviteter vedrører derfor kun perioden 2. oktober - 31. december 2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for koncernen Peter Stubkjær Invest ApS for perioden 2. oktober - 31. december 2016 er primært afledt af afkast fra investeringer i ejendomme og værdipapirer.

Det ordinære resultat efter skat for perioden 2. oktober - 31. december 2016 udgør 71,7 mio. kr.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer positivt resultat i 2017.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har på nuværende tidspunkt ingen politikker for samfundsansvar eller deciderede politikker for menneskerettigheder og klima.

Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Ledelsen består udelukkende af direktionen bestående af én person.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Peter Stubkjær Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i tusinde kroner (tkr.)

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Peter Stubkjær Invest ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Peter Stubkjær Invest ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der beslutes af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse

Note	Koncern	Moder- virksomhed
	2/10 2016 - 31/12 2016 t.kr.	2/10 2016 - 31/12 2016 t.kr.
1 Nettoomsætning	3.038	0
Andre eksterne omkostninger	-406	-56
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-355	0
Bruttoresultat	2.277	-56
2 Personaleomkostninger	-703	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43	0
Driftsresultat	1.531	-56
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	71.718
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-22	0
Andre finansielle indtægter	100.260	0
Øvrige finansielle omkostninger	-5.300	0
Resultat før skat	96.469	71.662
3 Skat af årets resultat	-16.373	10
4 Årets resultat	80.096	71.672
Koncernens resultat fordeler sig således:		
Anpartshavere i Peter Stubkjær Invest ApS	71.672	
Minoritetsinteresser	8.424	
	80.096	

Balance

Aktiver	Koncern	Moder- virksomhed
<u>Note</u>	31/12 2016 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.119	0
6 Investeringsejendomme	333.526	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>334.645</u>	<u>0</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.799.064
8 Kapitalandele i associerede virksomheder	42.489	0
9 Andre værdipapirer og kapitalandele	135.514	0
10 Andre tilgodehavender	500	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>178.503</u>	<u>1.799.064</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>513.148</u>	<u>1.799.064</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	915.171
11 Udskudte skatteaktiver	0	10
Tilgodehavende selskabsskat	13.096	0
Andre tilgodehavender	17.009	0
12 Periodeafgrænsningsposter	55	0
Tilgodehavender i alt	<u>30.186</u>	<u>915.181</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.644.675	0
Værdipapirer i alt	<u>2.644.675</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	189.224	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.864.085</u>	<u>915.181</u>
Aktiver i alt	<u>3.377.233</u>	<u>2.714.245</u>

Balance

Note	Passiver	
	Koncern 31/12 2016 t.kr.	Moder- virksomhed 31/12 2016 t.kr.
	Egenkapital	
	Virksomhedskapital	1.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0
	Overført resultat	2.350.672
	Egenkapital før minoritetsinteresser	2.351.672
	Minoritetsinteresser	71.668
	Egenkapital i alt	2.423.340
	Hensatte forpligtelser	
13	Hensættelser til udskudt skat	5.198
	Hensatte forpligtelser i alt	5.198
	Gældsforpligtelser	
	Ansvarlig lånekapital	2.750
14	Gæld til realkreditinstitutter	40.692
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.442
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.912
	Gæld til pengeinstitutter	689
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50
	Anden gæld	898.169
15	Periodeafgrænsningsposter	4.433
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	905.253
	Gældsforpligtelser i alt	948.695
	Passiver i alt	3.377.233
16	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
18	Eventualposter	
19	Nærtstående parter	

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Minoritetsinteresser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 2. oktober 2016	1.000	2.279.000	63.244	2.343.244
Årets overførte overskud eller underskud	0	71.672	8.424	80.096
	1.000	2.350.672	71.668	2.423.340

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 2. oktober 2016	1.000	0	2.279.000	2.280.000
Resultatandel	0	71.718	-46	71.672
	1.000	71.718	2.278.954	2.351.672

Pengestrømsopgørelse

<u>Note</u>	Koncern 2/10 2016 - 31/12 2016 <u>t.kr.</u>
Årets resultat	80.096
20 Reguleringer	-78.565
Ændring i driftskapital	<u>98.329</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	99.860
Renteindbetalinger og lignende	100.260
Renteudbetalinger og lignende	<u>-5.300</u>
Pengestrøm fra ordinær drift	<u>194.820</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>194.820</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.652
Salg af finansielle anlægsaktiver	<u>10</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>-5.642</u>
Afdrag på langfristet gæld	<u>-643</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-643</u>
Ændring i likvider	188.535
Likvider 2. oktober 2016	<u>0</u>
Likvider 31. december 2016	<u>188.535</u>
Likvider	
Likvide beholdninger	189.224
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	<u>-689</u>
Likvider 31. december 2016	<u>188.535</u>

Noter

	Koncern 2/10 2016 - 31/12 2016 t.kr.
1. Nettoomsætning	
Lejeindtægter investeringsejendomme i Danmark	3.038
	3.038
2. Personaleomkostninger	
Lønninger og gager	676
Pensioner	9
Andre omkostninger til social sikring	19
Personaleomkostninger i øvrigt	-1
	703
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2
Vederlag til ledelsen oplyses ikke jvfr. ÅRL §98b stk. 3.	
3. Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat	14.030
Årets regulering af udskudt skat	1.932
Regulering af tidligere års skat	233
Ikke refunderbare udbytteskatter	178
	16.373
	Moder- virksomhed 2/10 2016 - 31/12 2016 t.kr.
4. Forslag til resultatdisponering	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	71.718
Disponeret fra overført resultat	-46
Disponeret i alt	71.672

Noter

	Koncern 31/12 2016 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Tilgang ved spaltning 2. oktober	1.547
Kostpris 31. december 2016	1.547
Nedskrivninger ved spaltning 2. oktober 2016	-326
Årets afskrivninger	-102
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-428
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.119

Noter

	Koncern 31/12 2016 t.kr.
6. Investeringsejendomme	
Tilgang ved spaltning 2. oktober 2016	332.742
Tilgang i årets løb	5.652
Kostpris 31. december 2016	338.394
Nedskrivninger ved spaltning 2. oktober 2016	-4.868
Opskrivninger 31. december 2016	-4.868
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	333.526

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,0
Højeste afkastprocent	7,5
Laveste afkastprocent	5,2

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

	Moder- virksomhed 31/12 2016 t.kr.	
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 2. oktober 2016		1.727.346
Kostpris 31. december 2016		1.727.346
Årets resultat før afskrivninger på goodwill		71.718
Opskrivninger 31. december 2016		71.718
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		1.799.064
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Stubkjær Invest A/S, 100% ejet	Herning	100 %
Ejerforhold i datterselskaber fremgår af Selskabsoplysninger side 5.		
		Koncern 31/12 2016 t.kr.
8. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Tilgang ved spaltning 2. oktober 2016		42.520
Kostpris 31. december 2016		42.520
Nedskrivninger ved spaltning 2. oktober 2016		-12
Årets nedskrivninger		-19
Nedskrivninger 31. december 2016		-31
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		42.489
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
A.E. Stubkjær 9 A/S	Aalborg	50 %

Noter

	Koncern 31/12 2016 t.kr.
9. Andre værdipapirer og kapitalandele	
Tilgang ved spaltning 2. oktober 2016	94.785
Afgang i årets løb	-10
Tilgang ved spaltning 31. december 2016	94.775
Opskrivninger ved spaltning 2. oktober 2016	23.582
Årets opskrivninger	17.157
Opskrivninger ved spaltning 31. december 2016	40.739
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	135.514
10. Andre tilgodehavender	
Tilgang ved spaltning 2. oktober 2016	500
Tilgang ved spaltning 31. december 2016	500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	500
	Moder- virksomhed 31/12 2016 t.kr.
11. Udskudte skatteaktiver	
Udskudt skatteaktiv af årets resultat	10
	10
Udskudt skat påhviler følgende poster:	
Fremført underskud fra tidligere år	10
	10

Noter

	Koncern 31/12 2016 t.kr.
12. Periodeafgrænsningsposter	
Forudbetalte omkostninger	55
	55
13. Hensættelser til udskudt skat	
Udskudt skat af årets resultat	5.198
	5.198
Udskudt skat påhviler følgende poster:	
Materielle anlægsaktiver	2.941
Omsætningsaktiver	2.257
	5.198
14. Gæld til realkreditinstitutter	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	42.604
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.912
	40.692
15. Periodeafgrænsningsposter	
Forudbetalt leje og huslejedeposita	4.433
	4.433

Noter

	Koncern	2/10 2016 - 31/12 2016 Moder- virksomhed
	t.kr.	t.kr.
16. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Samlet honorar til Partner Revision, statsautoriseret revisionsaktieselskab	270	43
Honorar vedrørende lovpligtig revision	260	43
Andre ydelser	10	0
	270	43

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.604 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 83.920 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Der er tinglyst sikkerhed overfor ejerforeningen på t.kr. 80.

Selskabet har stillet sikkerhed overfor Udviklingsselskabet By & Havn I/S på nom. t.kr. 634 samt for Grundejerforeningen Århusgadekvarter på nom. t.kr. 182.

Bankindestående på 4.6 mio. kr. er deponeret til opfyldelse af betalingsforpligtelse på rest commitment på 4.6 mio. kr.

18. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er forpligtet til at indbetale resterende commitment på 7,1 mio. kr. vedrørende investering i værdipapirer.

Noter

19. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Peter Stubkjær Sørensen
Sandfeldvej 72
7330 Brande

Hovedaktionær

20. Reguleringer

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	22
Andre finansielle indtægter	-100.260
Øvrige finansielle omkostninger	5.300
Skat af årets resultat	16.373
	<hr/>
	-78.565
	<hr/>