

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

CVR-nr. 38 23 27 62

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018

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 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse for koncernen	23
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	24
Pengestrømsopgørelse	25
Noter	26

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Peter Stubkjær Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskab og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. maj 2018

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 1. januar - 31. december 2017, 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 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 25. maj 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31399

Selskabsoplysninger

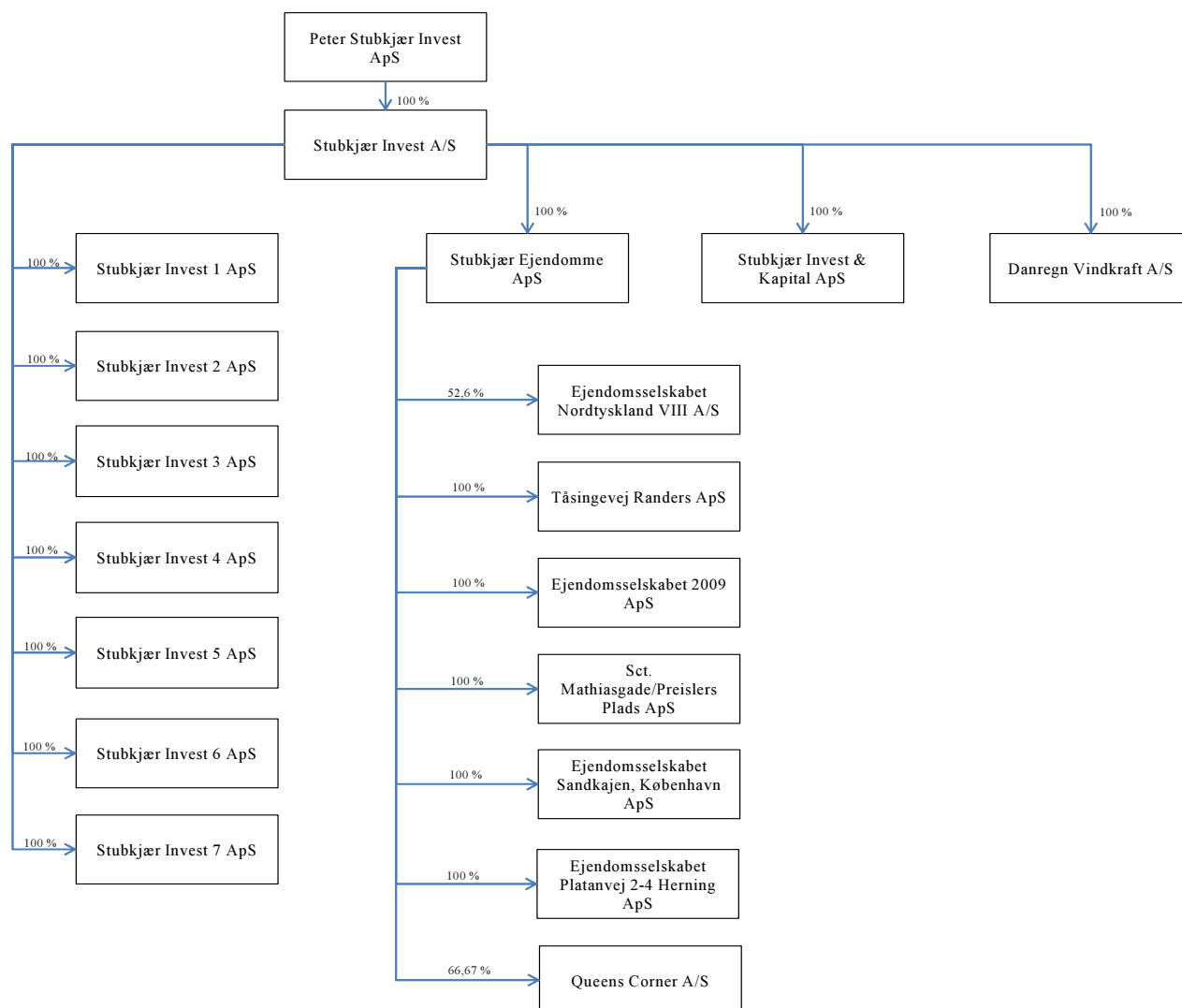
Selskabet	Peter Stubkjær Invest ApS Dalgasgade 25, 11. 7400 Herning Telefon: 70277375 CVR-nr.: 38 23 27 62 Stiftet: 8. oktober 2016 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Stubkjær Sørensen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Sydbank A/S Dalgasgade 25 7400 Herning
Dattervirksomheder	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 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 Stubkjær Invest A/S, 100% ejet, Herning

Selskabsoplysninger

Associeret virksomhed

A.E. Stubkjær 9 A/S, Aalborg

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Resultatopgørelse:		
Nettoomsætning	11.951	3.038
Bruttoresultat	29.538	2.277
Resultat af ordinær primær drift	25.793	1.531
Finansielle poster, netto	308.791	94.938
Resultat før skat	334.584	96.469
Årets resultat	279.199	80.096
Balance:		
Balancesum	3.694.938	3.377.234
Investeringer i materielle anlægsaktiver	43.481	5.652
Egenkapital	2.699.825	2.423.340
Pengestrømme:		
Driftsaktivitet	238.128	79.334
Investeringsaktivitet	-6.491	-5.642
Finansieringsaktivitet	-4.582	-643
Pengestrømme i alt	227.055	73.049
Medarbejdere:		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	2	2
Nøgletal i %:		
Likviditetsgrad	328,6	317,7
Soliditetsgrad	70,5	69,6
Egenkapitalforrentning	10,3	12,4

Beregningen 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. Koncernens primære aktiviteter er investering i centralt beliggende ejendomme i større byer samt investering i børsnoterede værdipapirer.

Usædvanlige forhold

Der er i 2016 foretaget en omstrukturering i Stubkjær-koncernen.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for koncernen Peter Stubkjær Invest ApS for regnskabsåret 2017 er primært afledt af afkast fra investeringer i ejendomme og værdipapirer.

Det ordinære resultat efter skat for 2017 udgør 254,3 mio. kr. mod 71,7 mio. kr. for perioden 2. oktober - 31. december 2016.

De enkelte forretningsområder har alle bidraget til et positivt resultat i 2017.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Særlige risici

Ledelsen vurderer, at koncernen ikke er påvirket af særlige risici udover de almindelige forekommende risici i branchen, herunder særligt udvikling i børskurser på aktiemarkedet.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer positivt resultat i 2018, der i væsentlig grad er afhængigt af udvikling på aktie- og ejendomsmarkedet.

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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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”.

Investeringsjendomme 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Peter Stubkjær Invest ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets 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 virksomheder og aktiviteter samt 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.

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		Modervirksomhed	
	1/1 - 31/12 2017	2/10 - 31/12 2016	1/1 - 31/12 2017	2/10 - 31/12 2016
1	11.951	3.038	0	0
Andre eksterne omkostninger	-1.259	-406	-46	-56
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-860	-355	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	19.706	0	0	0
Bruttoresultat	29.538	2.277	-46	-56
2	-3.573	-703	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-172	-43	0	0
Driftsresultat	25.793	1.531	-46	-56
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	257.210	71.718
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	18.750	-22	0	0
Andre finansielle indtægter	300.774	100.260	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	-10.733	-5.300	-3.695	0
Resultat før skat	334.584	96.469	253.469	71.662
3	-55.385	-16.373	823	10
4 Årets resultat	279.199	80.096	254.292	71.672
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i Peter Stubkjær Invest ApS	254.292	71.672		
Minoritetsinteresser	24.907	8.424		
	279.199	80.096		

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver					
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.027	1.120	0	0
6	Investeringsejendomme	<u>390.637</u>	<u>333.526</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>391.664</u>	<u>334.646</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.056.274	1.799.064
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	30.239	42.489	0	0
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	180.178	135.514	0	0
10	Andre tilgodehavender	<u>412</u>	<u>500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>210.829</u>	<u>178.503</u>	<u>2.056.274</u>	<u>1.799.064</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>602.493</u>	<u>513.149</u>	<u>2.056.274</u>	<u>1.799.064</u>

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
Omsætningsaktiver					
	0	26	0	0	
	0	0	874.071	915.171	
11 Udskudte skatteaktiver	0	0	0	10	
	17.637	13.096	60.833	0	
	14.354	17.009	0	0	
12 Periodeafgrænsningsposter	189	55	0	0	
Tilgodehavender i alt	<u>32.180</u>	<u>30.186</u>	<u>934.904</u>	<u>915.181</u>	
	2.768.624	2.644.675	0	0	
Værdipapirer i alt	<u>2.768.624</u>	<u>2.644.675</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
	291.641	189.224	37	0	
Likvide beholdninger	<u>291.641</u>	<u>189.224</u>	<u>37</u>	<u>0</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.092.445</u>	<u>2.864.085</u>	<u>934.941</u>	<u>915.181</u>	
Aktiver i alt	<u>3.694.938</u>	<u>3.377.234</u>	<u>2.991.215</u>	<u>2.714.245</u>	

Balance 31. december

Passiver				
<u>Note</u>	Koncern		Modervirksomhed	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital				
Virksomhedskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	328.928	71.718
Overført resultat	<u>2.604.964</u>	<u>2.350.672</u>	<u>2.276.036</u>	<u>2.278.954</u>
Egenkapital før minoritetsinteresser	2.605.964	2.351.672	2.605.964	2.351.672
Minoritetsinteresser	<u>93.861</u>	<u>71.668</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>2.699.825</u>	<u>2.423.340</u>	<u>2.605.964</u>	<u>2.351.672</u>
Hensatte forpligtelser				
13 Hensættelser til udskudt skat	<u>8.423</u>	<u>5.198</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.423</u>	<u>5.198</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Balance 31. december

Passiver					
Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017	2016	2017	2016	
Gældsforpligtelser					
14	Ansvarlig lånekapital	2.750	2.750	0	0
15	Gæld til realkreditinstitutter	38.843	40.692	0	0
	Deposita	4.090	3.641	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.683	47.083	0	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.934	1.912	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	689	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	484	50	0	0
	Anden gæld	935.574	898.170	385.251	362.573
16	Periodeafgrænsningsposter	3.015	792	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	941.007	901.613	385.251	362.573
	Gældsforpligtelser i alt	986.690	948.696	385.251	362.573
	Passiver i alt	3.694.938	3.377.234	2.991.215	2.714.245
17	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
19	Eventualposter				
20	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Minoritetsinteresser</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. oktober 2016	1.000	0	2.279.000	63.244	2.343.244
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>71.672</u>	<u>8.424</u>	<u>80.096</u>
Egenkapital 1. januar 2017	1.000	0	2.350.672	71.668	2.423.340
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>254.292</u>	<u>24.907</u>	<u>279.199</u>
Egenkapitalbevægel ser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.714</u>	<u>-2.714</u>
	<u>1.000</u>	<u>0</u>	<u>2.604.964</u>	<u>93.861</u>	<u>2.699.825</u>

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. oktober 2016	1.000	0	2.279.000	2.280.000
Resultatandel	0	71.718	-46	71.672
Egenkapital 1. januar 2017	1.000	71.718	2.278.954	2.351.672
Resultatandel	0	257.210	-2.918	254.292
	1.000	328.928	2.276.036	2.605.964

Pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	1/1 - 31/12 2017	2/10 - 31/12 2016
Årets resultat	279.199	80.096
21 Reguleringer	-272.940	-78.565
22 Ændring i driftskapital	42.664	0
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	48.923	1.531
Renteindbetalinger og lignende	256.647	83.103
Renteudbetalinger og lignende	-10.733	-5.300
Pengestrøm fra ordinær drift	294.837	79.334
Betalt selskabsskat	-56.709	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	238.128	79.334
Køb af materielle anlægsaktiver	-43.481	-5.652
Salg af materielle anlægsaktiver	5.957	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	33	10
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	31.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-6.491	-5.642
Afdrag på langfristet gæld	-1.400	-643
Betalt udbytte til minoritetsinteressere	-3.182	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-4.582	-643
Ændring i likvider	227.055	73.049
Likvider 1. januar	2.833.210	2.760.161
Likvider 31. december	3.060.265	2.833.210
Likvider		
Likvide beholdninger	291.641	189.224
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-689
Værdipapirer	2.768.624	2.644.675
Likvider 31. december	3.060.265	2.833.210

Noter

	Koncern	
	1/1 - 31/12 2017	2/10 - 31/12 2016
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter investeringsejendomme i Danmark	11.951	3.038
	11.951	3.038
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.504	676
Pensioner	37	9
Andre omkostninger til social sikring	32	19
Personaleomkostninger i øvrigt	0	-1
	3.573	703
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
Vederlag til ledelsen oplyses ikke jvfr. ÅRL §98b stk. 3.		

	Koncern		Modervirksomhed	
	1/1 - 31/12 2017	2/10 - 31/12 2016	1/1 - 31/12 2017	2/10 - 31/12 2016
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	52.037	14.030	-823	-10
Årets regulering af udskudt skat	3.218	1.932	0	0
Regulering af tidligere års skat	130	233	0	0
Ikke refunderbare udbytteskatter	0	178	0	0
	55.385	16.373	-823	-10

Noter

	Modervirksomhed	
	1/1 - 31/12 2017	2/10 - 31/12 2016
4. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	257.210	71.718
Disponeret fra overført resultat	-2.918	-46
Disponeret i alt	254.292	71.672

	Koncern	
	31/12 2017	31/12 2016
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	1.840	0
Tilgang ved spaltning 2. oktober	0	1.840
Tilgang i årets løb	76	0
Afgang i årets løb	-76	0
Kostpris 31. december	1.840	1.840
Af- og nedskrivninger 1. januar	-720	0
Nedskrivninger ved spaltning 2. oktober 2016	0	-618
Årets afskrivninger	-169	-102
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	76	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-813	-720
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.027	1.120

Noter

	Koncern	
	31/12 2017	31/12 2016
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	338.394	0
Tilgang ved spaltning 2. oktober 2016	0	332.742
Tilgang i årets løb	43.405	5.652
Afgang i årets løb	-5.890	0
Kostpris 31. december	375.909	338.394
Regulering til dagsværdi 1. januar	-4.868	0
Opskrivninger 31. december	19.596	0
Nedskrivninger ved spaltning 2. oktober 2016	0	-4.868
Regulering til dagsværdi 31. december	14.728	-4.868
Regnskabsmæssig værdi 31. december	390.637	333.526

Investeringsejendomme består af centralt beliggende kontor- og beboelsesejendomme i Herning, Viborg og København.

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,2
Højeste afkastprocent	7,5
Laveste afkastprocent	4,5

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

	Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.727.346	1.727.346
Kostpris 31. december	1.727.346	1.727.346
Opskrivninger 1. januar	71.718	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	257.210	71.718
Opskrivninger 31. december	328.928	71.718
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.056.274	1.799.064
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Stubkjær Invest A/S, 100% ejet	Herning	100 %
Ejerforhold i datterselskaber fremgår af Selskabsoplysninger side 5 og koncernoversigt side 7.		
	Koncern	
	31/12 2017	31/12 2016
8. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	42.520	0
Tilgang ved spaltning 2. oktober 2016	0	42.520
Kostpris 31. december	42.520	42.520
Opskrivninger 1. januar	-31	0
Nedskrivninger ved spaltning 2. oktober 2016	0	-12
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	18.750	-19
Udbytte	-31.000	0
Nedskrivninger 31. december	-12.281	-31
Regnskabsmæssig værdi 31. december	30.239	42.489
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
A.E. Stubkjær 9 A/S	Aalborg	50 %

Noter

	Koncern	
	31/12 2017	31/12 2016
9. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	94.775	0
Tilgang ved spaltning 2. oktober 2016	0	94.785
Afgang i årets løb	0	-10
Kostpris 31. december	94.775	94.775
Opskrivninger 1. januar	40.739	0
Opskrivninger ved spaltning 2. oktober 2016	0	23.582
Årets opskrivninger	44.664	17.157
Opskrivninger 31. december	85.403	40.739
Regnskabsmæssig værdi 31. december	180.178	135.514
10. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar	500	500
Afgang i årets løb	-33	0
Kortfristet del af langfristet tilgodehavende	-55	0
Kostpris 31. december	412	500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	412	500
	Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016
11. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar	10	0
Udskudt skatteaktiv af årets resultat	-10	10
	0	10
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud fra tidligere år	0	10
	0	10

Noter

	Koncern	
	31/12 2017	31/12 2016
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	189	55
	189	55
13. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar	5.198	0
Udskudt skat af årets resultat	3.225	5.198
	8.423	5.198
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	8.423	2.941
Omsætningsaktiver	0	2.257
	8.423	5.198
14. Ansvarlig lånekapital		
Låntager er datterselskabet Queens Corner ApS. Lånet skal først tilbagebetales, når der er tilstrækkelig likviditet til betaling hos låntager og efter godkendelse fra låntagers øvrige finansieringskilder.		
15. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	40.777	42.604
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.934	-1.912
	38.843	40.692
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	31.914	33.741
16. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt leje	3.015	792
	3.015	792

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
17. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Samlet honorar til Partner Revision, statsautoriseret revisionsaktieselskab	378	270	46	43
Honorar vedrørende lovpligtig revision	220	150	25	20
Andre ydelser	158	120	21	23
	378	270	46	43

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.777 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 83.920 t.kr.

Der er deponeret ejerpantebreve på i alt 8.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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

Selskabet har stillet sikkerhed overfor Udviklingselskabet 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 4,0 mio. kr.

Moder

Ingen.

Noter

19. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Koncern

Selskabet er forpligtet til at indbetale resterende commitment på 6,2 mio. kr. vedrørende investering i værdipapirer.

Moder

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

20. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Peter Stubkjær Sørensen
Sandfeldvej 72
7330 Brande

Hovedaktionær

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår, hvorfor der ikke oplyses yderligere jf. ÅRL §98C stk. 7.

21. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	172	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-18.750	22
Andre finansielle indtægter	-300.774	-100.260
Øvrige finansielle omkostninger	10.733	5.300
Skat af årets resultat	55.385	16.373
Værdiregulering af investeringsejendomme	-19.706	0
	<u>-272.940</u>	<u>-78.565</u>

Noter

	Koncern	
	1/1 - 31/12 2017	2/10 - 31/12 2016
22. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	2.602	0
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	40.062	0
	42.664	0