

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

**CVR-nr. 38 23 27 62**

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019

---

Villy Vraa Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	7
Hovedtal og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse for koncernen	22
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	23
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. maj 2019

### **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 2018, 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 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 eller 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 og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 24. maj 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Peter Stubkjær Sørensen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank A/S Dalgasgade 25 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Peter Stubkjær Invest II ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	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 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

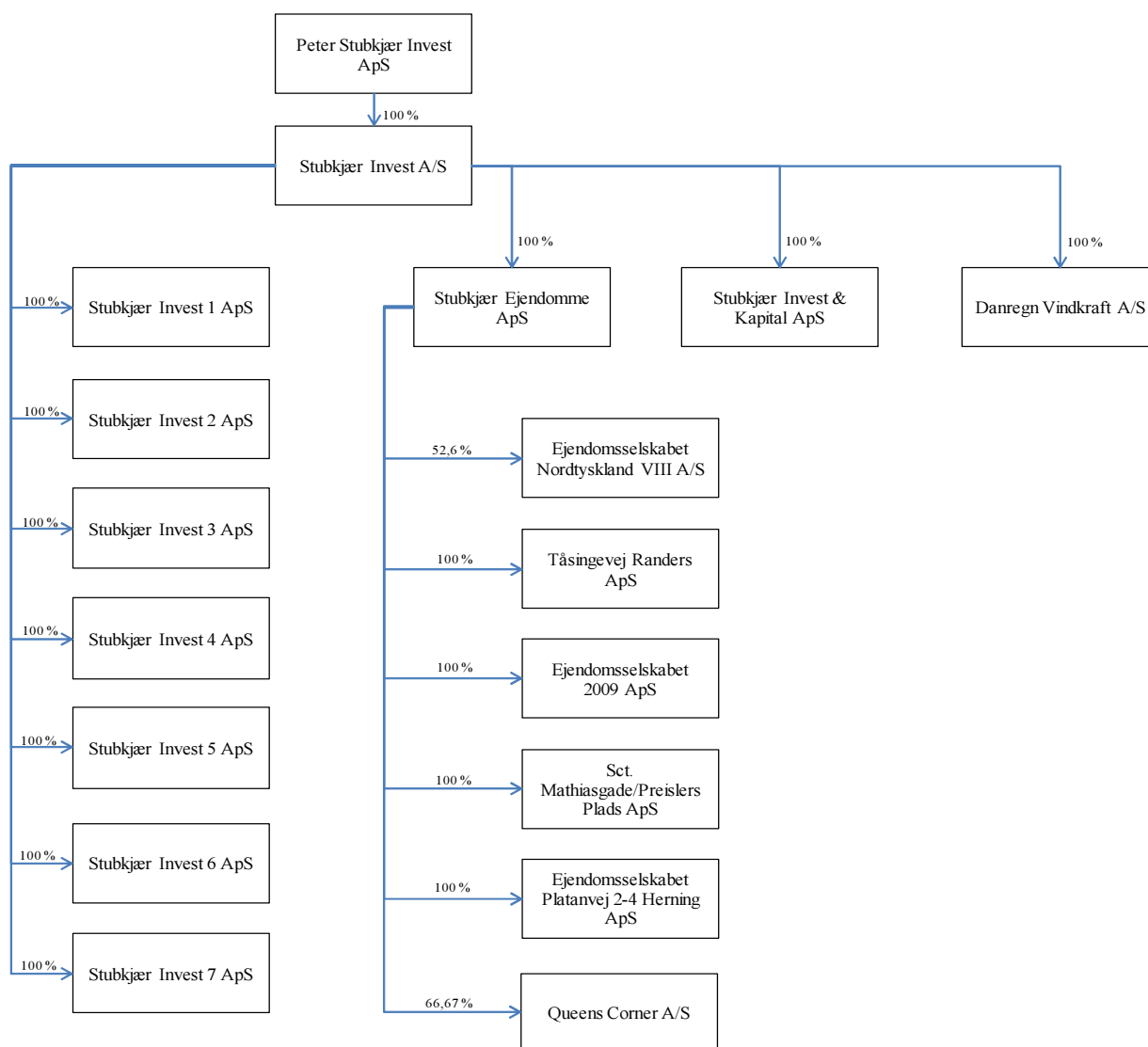
---

**Associeret virksomhed**

A.E. Stubkjær 9 A/S, Aalborg



## Koncernoversigt



## Hovedtal og nøgletal for koncernen

---

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>			
Nettoomsætning	11.662	11.951	3.038
Bruttoresultat	9.695	29.538	2.277
Resultat af ordinær primær drift	6.979	25.793	1.531
Finansielle poster, netto	-96.490	308.791	94.938
Resultat før skat	-89.511	334.584	96.469
Årets resultat	-62.995	279.199	80.096
<b>Balance:</b>			
Balancesum	3.268.361	3.694.938	3.377.234
Investeringer i materielle anlægsaktiver	22	43.481	5.652
Egenkapital	956.118	2.699.825	2.423.340
<b>Pengestrømme:</b>			
Driftsaktivitet	-149.877	215.434	79.334
Investeringsaktivitet	207.872	-6.491	-5.642
Finansieringsaktivitet	-330.343	18.112	-643
Pengestrømme i alt	-272.348	227.055	73.049
<b>Medarbejdere:</b>			
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	2	2	2
<b>Nøgletal i %:</b>			
Likviditetsgrad	125,9	328,6	317,7
Soliditetsgrad	26,2	70,5	69,6
Egenkapitalforrentning	-4,4	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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for koncernen Peter Stubkjær Invest ApS for regnskabsåret 2018 er primært afledt af afkast fra investeringer i ejendomme og værdipapirer.

Det ordinære resultat efter skat for 2018 udgør -75,6 mio. kr. mod 254,3 mio. kr. sidste år.

Det negative resultat for 2018 kan henføres til det markante kursfald på aktiemarkedet, der fandt sted i december 2018. Kursfaldet i december 2018 er dog opvejet af tilsvarende kursstigninger i januar 2019.

Øvrige aktiviteter fra især ejendomsinvesteringer er forløbet som forventet.

Set i lyset af den generelt turbulente markedsmæssige udvikling på værdipapirmarkedet i løbet af året og specielt kursfaldet i december 2018 anses årsresultatet som acceptabelt.

Selskabet har i 2018 indgået i en omstrukturering i form af spaltning af koncernen til flere andre nystiftede selskaber, ejet af Peter Stubkjær Sørensen. I den forbindelse er egenkapitalen i Peter Stubkjær Invest ApS reduceret med 1.675 mio. kr.

Pr. 1/1 2018 blev Ejendomsselskabet Sandkajen, København ApS solgt og ejes nu af det nystiftede Stubkjær Family Ejendomme ApS.

Pr. 1/1 2019 er datterselskabet Stubkjær Ejendomme ApS, der er ejer af koncernens ejendomme, ligeledes overdraget til Stubkjær Family Ejendomme ApS

### 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 2019, 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 og aflægges i danske kroner.

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 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.

### 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.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav 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”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Peter Stubkjær Invest ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018	2017	2018	2017	
1	Nettoomsætning	11.662	11.951	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-1.079	-1.259	-113	-46
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-996	-860	0	0
	Værdiregulering af investeringsejendomme	108	19.706	0	0
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>9.695</b>	<b>29.538</b>	<b>-113</b>	<b>-46</b>
2	Personaleomkostninger	-2.503	-3.573	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-213	-172	0	0
	<b>Driftsresultat</b>	<b>6.979</b>	<b>25.793</b>	<b>-113</b>	<b>-46</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-74.292	257.210
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.871	18.750	0	0
	Andre finansielle indtægter	147.123	300.774	27	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-248.484	-10.733	-1.609	-3.695
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-89.511</b>	<b>334.584</b>	<b>-75.987</b>	<b>253.469</b>
3	Skat af årets resultat	26.516	-55.385	367	823
4	<b>Årets resultat</b>	<b>-62.995</b>	<b>279.199</b>	<b>-75.620</b>	<b>254.292</b>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Anpartshavere i Peter Stubkjær Invest ApS	-75.620	254.292		
	Minoritetsinteresser	12.625	24.907		
		<b>-62.995</b>	<b>279.199</b>		

## Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
Note					
<b>Anlægsaktiver</b>					
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	863	1.027	0	0
6	Investeringsejendomme	182.901	390.637	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	183.764	391.664	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.981.982	2.056.274
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	35.110	30.239	0	0
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	193.116	180.178	0	0
10	Andre tilgodehavender	362	412	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	228.588	210.829	1.981.982	2.056.274
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>412.352</b>	<b>602.493</b>	<b>1.981.982</b>	<b>2.056.274</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	593.588	874.071
11	Udskudte skatteaktiver	27.741	0	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	30.742	17.637	18.145	60.833
	Andre tilgodehavender	8.816	14.354	0	0
12	Periodeafgrænsningsposter	87	189	0	0
	Tilgodehavender i alt	67.386	32.180	611.733	934.904
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.650.507	2.768.624	0	0
	Værdipapirer i alt	2.650.507	2.768.624	0	0
	Likvide beholdninger	138.116	291.641	228	37
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.856.009</b>	<b>3.092.445</b>	<b>611.961</b>	<b>934.941</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.268.361</b>	<b>3.694.938</b>	<b>2.593.943</b>	<b>2.991.215</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>				
<u>Note</u>	Koncern		Modervirksomhed	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	254.636	328.928
Overført resultat	<u>854.344</u>	<u>2.604.964</u>	<u>599.708</u>	<u>2.276.036</u>
Egenkapital før minoritetsinteresser	855.344	2.605.964	855.344	2.605.964
Minoritetsinteresser	<u>100.774</u>	<u>93.861</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>956.118</u></b>	<b><u>2.699.825</u></b>	<b><u>855.344</u></b>	<b><u>2.605.964</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>				
13 Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>8.423</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.423</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>					
Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018	2017	2018	2017	
<b>Gældsforpligtelser</b>					
14	Ansvarlig lånekapital	2.750	2.750	0	0
15	Gæld til realkreditinstitutter	37.053	38.843	0	0
	Deposita	3.429	4.090	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.232	45.683	0	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.945	1.934	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	706	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81	484	0	0
16	Anden gæld	2.264.403	935.574	1.738.599	385.251
17	Periodeafgrænsningsposter	1.876	3.015	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.269.011	941.007	1.738.599	385.251
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.312.243</b>	<b>986.690</b>	<b>1.738.599</b>	<b>385.251</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.268.361</b>	<b>3.694.938</b>	<b>2.593.943</b>	<b>2.991.215</b>

18 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

20 Eventualposter

21 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 1. januar 2017	1.000	0	2.350.672	71.668	2.423.340
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	254.292	24.907	279.199
Egenkapitalbevægel- ser	0	0	0	-2.714	-2.714
Egenkapital 1. januar 2018	1.000	0	2.604.964	93.861	2.699.825
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-75.620	12.625	-62.995
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-1.675.000	0	-1.675.000
Egenkapitalbevægel- ser	0	0	0	-5.712	-5.712
	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>854.344</b>	<b>100.774</b>	<b>956.118</b>



## 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 1. januar 2017	1.000	71.718	2.278.954	2.351.672
Resultatandel	0	257.210	-2.918	254.292
Egenkapital 1. januar 2018	1.000	328.928	2.276.036	2.605.964
Resultatandel	0	-74.292	-1.328	-75.620
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-1.675.000	-1.675.000
	<b>1.000</b>	<b>254.636</b>	<b>599.708</b>	<b>855.344</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2018	2017
Årets resultat	-62.995	279.199
22 Reguleringer	70.079	-272.940
23 Ændring i driftskapital	-20.358	19.970
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-13.274	26.229
Renteindbetalinger og lignende	129.423	256.647
Renteudbetalinger og lignende	-248.484	-10.733
Pengestrøm fra ordinær drift	-132.335	272.143
Betalt selskabsskat	-17.542	-56.709
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-149.877</b>	<b>215.434</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-22	-43.481
Salg af materielle anlægsaktiver	207.844	5.957
Salg af finansielle anlægsaktiver	50	33
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	0	31.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>207.872</b>	<b>-6.491</b>
Ændring i anden gæld	1.353.285	22.694
Afdrag på langfristet gæld	-2.440	-1.400
Udbetalt udbytte	-1.675.000	0
Betalt udbytte til minoritetsinteressere	-6.188	-3.182
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-330.343</b>	<b>18.112</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-272.348</b>	<b>227.055</b>
Likvider 1. januar	3.060.265	2.833.210
<b>Likvider 31. december</b>	<b>2.787.917</b>	<b>3.060.265</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	138.116	291.641
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-706	0
Værdipapirer	2.650.507	2.768.624
<b>Likvider 31. december</b>	<b>2.787.917</b>	<b>3.060.265</b>

## Noter

	Koncern			
	2018	2017		
<b>1. Nettoomsætning</b>				
Lejeindtægter investeringsejendomme i Danmark	11.662	11.951		
	<b>11.662</b>	<b>11.951</b>		
<b>2. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	2.427	3.504		
Pensioner	38	37		
Andre omkostninger til social sikring	38	32		
	<b>2.503</b>	<b>3.573</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2		
Vederlag til ledelsen oplyses ikke jvfr. ÅRL §98b stk. 3.				
	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
<b>3. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	4.270	52.037	-367	-823
Årets regulering af udskudt skat	-30.953	3.218	0	0
Regulering af tidligere års skat	167	130	0	0
	<b>-26.516</b>	<b>55.385</b>	<b>-367</b>	<b>-823</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-74.292	257.210		
Disponeret fra overført resultat	-1.328	-2.918		
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-75.620</b>	<b>254.292</b>		

## Noter

---

	Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	1.840	1.840
Tilgang i årets løb	22	76
Afgang i årets løb	0	-76
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.862</b>	<b>1.840</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-813	-720
Årets afskrivninger	-186	-169
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	76
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-999</b>	<b>-813</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>863</b>	<b>1.027</b>

## Noter

	Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	375.909	338.394
Tilgang i årets løb	0	43.405
Afgang i årets løb	-188.248	-5.890
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>187.661</b>	<b>375.909</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	14.728	-4.868
Opskrivninger 31. december	108	19.596
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-19.596	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>-4.760</b>	<b>14.728</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>182.901</b>	<b>390.637</b>

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

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.

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	6
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

	Modervirksomhed	
	31/12 2018	31/12 2017
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.727.346	1.727.346
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.727.346</b>	<b>1.727.346</b>
Opskrivninger 1. januar	328.928	71.718
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-74.292	257.210
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>254.636</b>	<b>328.928</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.981.982</b>	<b>2.056.274</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Stubkjær Invest A/S, 100% ejet	Herning	100 %
Ejerforhold i datterselskaber fremgår af Selskabsoplysninger side 5 og koncernoversigt side 7.		
	Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017
<b>8. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	42.520	42.520
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>42.520</b>	<b>42.520</b>
Opskrivninger 1. januar	-12.281	-31
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.871	18.750
Udbytte	0	-31.000
<b>Nedskrivninger 31. december</b>	<b>-7.410</b>	<b>-12.281</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>35.110</b>	<b>30.239</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
A.E. Stubkjær 9 A/S	Aalborg	50 %

## Noter

	Koncern			
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
<b>9. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. januar	94.775	94.775		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>94.775</b>	<b>94.775</b>		
Opskrivninger 1. januar	85.403	40.739		
Årets opskrivninger	12.938	44.664		
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>98.341</b>	<b>85.403</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>193.116</b>	<b>180.178</b>		
<b>10. Andre tilgodehavender</b>				
Kostpris 1. januar	412	500		
Afgang i årets løb	0	-33		
Kortfristet del af langfristet tilgodehavende	-50	-55		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>362</b>	<b>412</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>362</b>	<b>412</b>		
<b>11. Udskudte skatteaktiver</b>				
Udskudte skatteaktiver 1. januar	-8.423	0	0	10
Udskudt skatteaktiv af årets resultat	36.164	0	0	-10
	<b>27.741</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	-3.647	0	0	0
Fremført underskud fra tidligere år	31.388	0	0	0
	<b>27.741</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

---

	Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017
<b>12. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	87	189
	<u>87</u>	<u>189</u>
<b>13. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar	0	5.198
Udskudt skat af årets resultat	0	3.225
	<u>0</u>	<u>8.423</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	0	8.423
	<u>0</u>	<u>8.423</u>
<b>14. Ansvarlig lånekapital</b>		
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.		
<b>15. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	38.998	40.777
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.945	-1.934
	<u>37.053</u>	<u>38.843</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	30.064	31.914
	<u>30.064</u>	<u>31.914</u>
<b>16. Anden gæld</b>		
Anden gæld består primært af gæld til andre Stubkjær-selskaber, hvor Peter Stubkjær Sørensen har bestemmende indflydelse.		



## Noter

	Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017
<b>17. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt leje	1.876	3.015
	<b>1.876</b>	<b>3.015</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
<b>18. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
Samlet honorar til Partner Revision, statsautoriseret revisionsaktieselskab	473	378	113	46
Honorar vedrørende lovpligtig revision	202	220	25	25
Andre ydelser	271	158	88	21
	<b>473</b>	<b>378</b>	<b>113</b>	<b>46</b>

## 19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.998 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 83.500 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.

Bankindestående på 4,6 mio. kr. er deponeret til opfyldelse af betalingsforpligtelse på rest commitment på 4,0 mio. kr.

### Moder

Ingen.

## Noter

---

### 20. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Koncern

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

##### Sambeskatning

##### 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.

### 21. 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.

	Koncern	
	2018	2017
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>22. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	213	172
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-4.871	-18.750
Andre finansielle indtægter	-147.123	-300.774
Øvrige finansielle omkostninger	248.484	10.733
Skat af årets resultat	-26.516	55.385
Værdiregulering af investeringsejendomme	-108	-19.706
	<u>70.079</u>	<u>-272.940</u>

## Noter

---

	Koncern	
	2018	2017
<b>23. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	5.640	2.602
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-25.998	17.368
	<b>-20.358</b>	<b>19.970</b>