

Stubkjær Family Ejendomme ApS
Dalgasgade 25, 11., 7400 Herning

CVR-nr. 40 14 47 81

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2021

Frans B. Langkjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Stubkjær Family Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. maj 2021

Direktion

Frans B. Langkjær

Bestyrelse

Peter Stubkjær Sørensen
Formand

Louise Stubkjær Sørensen

Charlotte Stubkjær Lindhard

Mette Stubkjær Højfeldt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Stubkjær Family Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stubkjær Family Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 25. maj 2021

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stubkjær Family Ejendomme ApS Dalgasgade 25, 11. 7400 Herning Telefon: 70277375 CVR-nr.: 40 14 47 81 Stiftet: 19. december 2018 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Stubkjær Sørensen, Formand Louise Stubkjær Sørensen Charlotte Stubkjær Lindhard Mette Stubkjær Højfeldt
Direktion	Frans B. Langkjær
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Dattervirksomheder	Stubkjær Ejendomme ApS, Herning Ejendomsselskabet Sandkajen, København ApS, Herning Stubkjær Family Office ApS, Herning Stubkjær Family Investment ApS, Herning
Associeret virksomhed	A.E. Stubkjær A/S, Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er gennem tilknyttede og associerede virksomheder at eje og udleje fast ejendom og dermed tilknyttede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stubkjær Family Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Resultatopgørelsen

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen 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 resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes og måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Virksomhedernes indre værdi opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Stubkjær Family Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2020 - 31/12 2020	19/12 2018 - 31/12 2019
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	48.516.444	23.486.224
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	4.718.221	12.738.874
Andre finansielle indtægter	1.155.919	1.055.343
Øvrige finansielle omkostninger	-22.719	-66.566
1 Personaleomkostninger	-400.000	0
Andre eksterne omkostninger	-16.850	-81.022
Resultat før skat	53.951.015	37.132.853
2 Skat af årets resultat	-157.454	-199.694
Årets resultat	53.793.561	36.933.159
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	44.459.763	0
Overføres til overført resultat	9.333.798	36.933.159
Disponeret i alt	53.793.561	36.933.159

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	495.502.305	426.985.861
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	34.720.095	30.001.874
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>530.222.400</u>	<u>456.987.735</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>530.222.400</u>	<u>456.987.735</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	80.069.203	87.022.583
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	14.000.000	29.000.000
Tilgodehavende selskabsskat	2.842.546	4.800.306
Andre tilgodehavender	95.468.243	121.055.342
Tilgodehavender i alt	<u>192.379.992</u>	<u>241.878.231</u>
Likvide beholdninger	<u>16.844.828</u>	<u>1.216.667</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>209.224.820</u>	<u>243.094.898</u>
Aktiver i alt	<u>739.447.220</u>	<u>700.082.633</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Anpartskapital	3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.459.763	0
Overført resultat	714.214.957	679.881.159
Egenkapital i alt	<u>736.674.720</u>	<u>682.881.159</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.360.000	10.450.000
Anden gæld	412.500	6.751.474
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.772.500</u>	<u>17.201.474</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.772.500</u>	<u>17.201.474</u>
Passiver i alt	<u>739.447.220</u>	<u>700.082.633</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Overkurs ved emission	Reserve efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 19. december					
2018	3.000.000	642.948.000	0	0	645.948.000
Resultatandel	0	0	0	36.933.159	36.933.159
Overført til overført resultat	0	-642.948.000	0	642.948.000	0
Egenkapital 1. januar					
2020	3.000.000	0	0	679.881.159	682.881.159
Resultatandel	0	0	44.459.763	9.333.798	53.793.561
Vedtaget udbytte overført til overført resultat	0	0	-25.000.000	25.000.000	0
	3.000.000	0	19.459.763	714.214.957	736.674.720

Noter

	1/1 2020 - 31/12 2020	19/12 2018 - 31/12 2019
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	400.000	0
	400.000	0
Bestyrelse	400.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	157.454	199.694
	157.454	199.694
	31/12 2020	31/12 2019
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	403.499.637	213.685.000
Tilgang i årets løb	35.000.000	189.814.637
Kostpris 31. december 2020	438.499.637	403.499.637
Opskrivninger 1. januar 2020	23.486.224	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	48.516.444	23.486.224
Udbytte	-15.000.000	0
Opskrivninger 31. december 2020	57.002.668	23.486.224
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	495.502.305	426.985.861
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Stubkjær Ejendomme ApS	Herning	100 %
Ejendomsselskabet Sandkajen, København ApS	Herning	100 %
Stubkjær Family Office ApS	Herning	100 %
Stubkjær Family Investment ApS	Herning	100 %

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
4. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar 2020	62.263.000	62.263.000
Kostpris 31. december 2020	62.263.000	62.263.000
Nedskrivninger 1. januar 2020	-32.261.126	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.718.221	12.738.874
Udbytte	0	-45.000.000
Nedskrivninger 31. december 2020	-27.542.905	-32.261.126
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	34.720.095	30.001.874
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
A.E. Stubkjær A/S	Aalborg	50 %

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

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 udbytter.

Den samlede skat i sambeskatningen udgør et tilgodehavende på 377 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.