

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

CVR-nr. 40 14 47 81

Årsrapport

19. december 2018 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020.

Villy Vraa Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 19. december 2018 - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 19. december 2018 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. december 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. maj 2020

Direktion

Villy Vraa Nielsen

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 19. december 2018 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. december 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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 29. maj 2020

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: 19. december - 31. december
Bestyrelse	Peter Stubkjær Sørensen, Formand Louise Stubkjær Sørensen Charlotte Stubkjær Lindhard Mette Stubkjær Højfeldt
Direktion	Villy Vraa Nielsen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Dattervirksomheder	Stubkjær Ejendomme ApS, Herning Ejendomsselskabet Sandkajen, København 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende 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

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 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

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 kostprisen. 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele.

Anvendt regnskabspraksis

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 Stubkjær Family Ejendomme ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på 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

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	19/12 2018 - 31/12 2019
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.486.224
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	12.738.874
Andre finansielle indtægter	1.055.343
Øvrige finansielle omkostninger	-66.566
Andre eksterne omkostninger	-81.022
Resultat før skat	37.132.853
1 Skat af årets resultat	-199.694
Årets resultat	36.933.159
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	36.933.159
Disponeret i alt	36.933.159

Balance

Aktiver		
Note	<u>31/12 2019</u>	<u>19/12 2018</u>
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	426.985.861	213.685.000
3 Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>30.001.874</u>	<u>62.263.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>456.987.735</u>	<u>275.948.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>456.987.735</u>	<u>275.948.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	87.022.583	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	29.000.000	0
Tilgodehavende selskabsskat	4.800.306	0
Andre tilgodehavender	<u>121.055.342</u>	<u>370.000.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>241.878.231</u>	<u>370.000.000</u>
Likvide beholdninger	<u>1.216.666</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>243.094.897</u>	<u>370.000.000</u>
Aktiver i alt	<u>700.082.632</u>	<u>645.948.000</u>

Balance

Passiver		<u>31/12 2019</u>	<u>19/12 2018</u>
Note			
Egenkapital			
4	Anpartskapital	3.000.000	3.000.000
5	Overkurs ved emission	0	642.948.000
6	Overført resultat	<u>679.881.159</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>682.881.159</u>	<u>645.948.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.700.000	0
	Anden gæld	<u>7.501.473</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.201.473</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.201.473</u>	<u>0</u>
	Passiver i alt	<u>700.082.632</u>	<u>645.948.000</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

		19/12 2018 - 31/12 2019
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat		199.694
		199.694
	<u>31/12 2019</u>	<u>19/12 2018</u>
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 19. december 2018	213.685.000	0
Tilgang i årets løb	189.814.637	213.685.000
Kostpris 31. december 2019	403.499.637	213.685.000
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	23.486.224	0
Opskrivninger 31. december 2019	23.486.224	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	426.985.861	213.685.000
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Stubkjær Ejendomme ApS	Herning	100 %
Ejendomsselskabet Sandkajen, København ApS	Herning	100 %
3. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 19. december 2018	62.263.000	0
Tilgang ved stiftelsen	0	62.263.000
Kostpris 31. december 2019	62.263.000	62.263.000
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	12.738.874	0
Udbytte	-45.000.000	0
Nedskrivninger 31. december 2019	-32.261.126	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	30.001.874	62.263.000
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
A.E. Stubkjær A/S	Aalborg	50 %

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>19/12 2018</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 19. december 2018	3.000.000	0
Kapital ved stiftelse ved spaltning	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
5. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission ved stiftelse 19. december 2018	642.948.000	0
Overkurs ved stiftelse ved spaltning	0	642.948.000
Overført til overført resultat	<u>-642.948.000</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>642.948.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 19. december 2018	0	0
Overført fra overkurs ved emission	642.948.000	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>36.933.159</u>	<u>0</u>
	<u>679.881.159</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

8. Eventualposter

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 skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

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