

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

CVR-nr. 40 14 47 81

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2022

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 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. maj 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 17. maj 2022

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, København S Stubkjær Family Office ApS, Herning Stubkjær Family Investment ApS, Herning Stubkjær Family VP ApS, Herning
Kapitalinteresse	A.E. Stubkjær A/S, Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i helt eller delvist ejede datterselskaber. Koncernens primære aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom samt finansielle investeringer i børsnoterede værdipapirer mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat før skat udgør 243.815.012 kr. mod 53.951.015 kr. sidste år. Udviklingen skal ses i lyset af, at koncernen i 2021 har fået tilført ny kapital på 730 mio. kr. og har påbegyndt finansielle investeringer i børsnoterede værdipapirer mv. Både fast ejendom og de finansielle investeringer har begge bidraget meget positivt til årets resultat. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et resultat i 2022, der afspejler udviklingen på ejendoms- og aktiemarkedet, herunder særligt under hensyntagen til stigende inflation og renter samt krigen i Ukraine.

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 kapitalinteresse

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 bestyrelseshonorar.

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 kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Virksomhedernes indre værdi opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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 kapitalinteresse.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	235.142.758	48.516.444
Indtægt af kapitalinteresse	10.248.160	4.718.221
Andre finansielle indtægter	807	1.155.919
Øvrige finansielle omkostninger	-887.392	-22.719
1 Personaleomkostninger	-400.000	-400.000
Andre eksterne omkostninger	-289.321	-16.850
Resultat før skat	243.815.012	53.951.015
2 Skat af årets resultat	346.882	-157.454
Årets resultat	244.161.894	53.793.561
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	245.390.918	44.459.763
Overføres til overført resultat	0	9.333.798
Disponeret fra overført resultat	-1.229.024	0
Disponeret i alt	244.161.894	53.793.561

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.450.645.063	495.502.305
4 Kapitalinteresse	37.968.255	34.720.095
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.488.613.318</u>	<u>530.222.400</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.488.613.318</u>	<u>530.222.400</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	989.283.826	80.069.203
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	8.000	14.000.000
Tilgodehavende selskabsskat	32.004.896	2.842.546
Andre tilgodehavender	13.992.000	95.468.243
Tilgodehavender i alt	<u>1.035.288.722</u>	<u>192.379.992</u>
Likvide beholdninger	<u>15.813.186</u>	<u>16.844.828</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.051.101.908</u>	<u>209.224.820</u>
Aktiver i alt	<u>2.539.715.226</u>	<u>739.447.220</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Egenkapital			
Anpartskapital		5.650.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	19.459.763
Overført resultat		1.705.186.614	714.214.957
Egenkapital i alt		<u>1.710.836.614</u>	<u>736.674.720</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		700.865.296	2.360.000
Anden gæld		128.013.316	412.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>828.878.612</u>	<u>2.772.500</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>828.878.612</u>	<u>2.772.500</u>
Passiver i alt		<u>2.539.715.226</u>	<u>739.447.220</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Overkurs ved emission	Reserve efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
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
Egenkapital 1. januar 2021	3.000.000	0	19.459.763	714.214.957	736.674.720
Kontant kapitaludvidelse	2.650.000	727.350.000	0	0	730.000.000
Resultatandel	0	0	245.390.918	-1.229.024	244.161.894
Overført fra overkurs ved emission	0	-727.350.000	0	727.350.000	0
Udbytte	0	0	-727.500.000	727.500.000	0
Negativ reserve overført til overført resultat	0	0	462.649.319	-462.649.319	0
	5.650.000	0	0	1.705.186.614	1.710.836.614

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	400.000	400.000
	400.000	400.000
Bestyrelse	400.000	400.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	-346.896	157.454
Regulering af tidligere års skat	14	0
	-346.882	157.454
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	438.499.637	403.499.637
Tilgang i årets løb	730.000.000	35.000.000
Kostpris 31. december 2021	1.168.499.637	438.499.637
Opskrivninger 1. januar 2021	57.002.668	23.486.224
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	235.142.758	48.516.444
Udbytte	-10.000.000	-15.000.000
Opskrivninger 31. december 2021	282.145.426	57.002.668
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	1.450.645.063	495.502.305
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Stubkjær Ejendomme ApS	Herning	100 %
Ejendomsselskabet Sandkajen, København ApS	København S	100 %
Stubkjær Family Office ApS	Herning	100 %
Stubkjær Family Investment ApS	Herning	100 %
Stubkjær Family VP ApS	Herning	100 %

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
4. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar 2021	62.263.000	62.263.000
Kostpris 31. december 2021	62.263.000	62.263.000
Nedskrivninger 1. januar 2021	-27.542.905	-32.261.126
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.248.160	4.718.221
Udbytte	-7.000.000	0
Nedskrivninger 31. december 2021	-24.294.745	-27.542.905
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	37.968.255	34.720.095
Kapitalinteresse:		
	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 renter, royalties og udbytter.

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.