

PSS Stubkjær Family Holding ApS
Dalgasgade 25, 11, 7400 Herning

CVR-nr. 43 59 01 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2023

Frans B. Langkjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse for koncernen	21
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	21
Pengestrømsopgørelse	22
Noter	23

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for PSS Stubkjær Family Holding 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 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. maj 2023

Direktion

Peter Stubkjær Sørensen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i PSS Stubkjær Family Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for PSS Stubkjær Family Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 15. maj 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

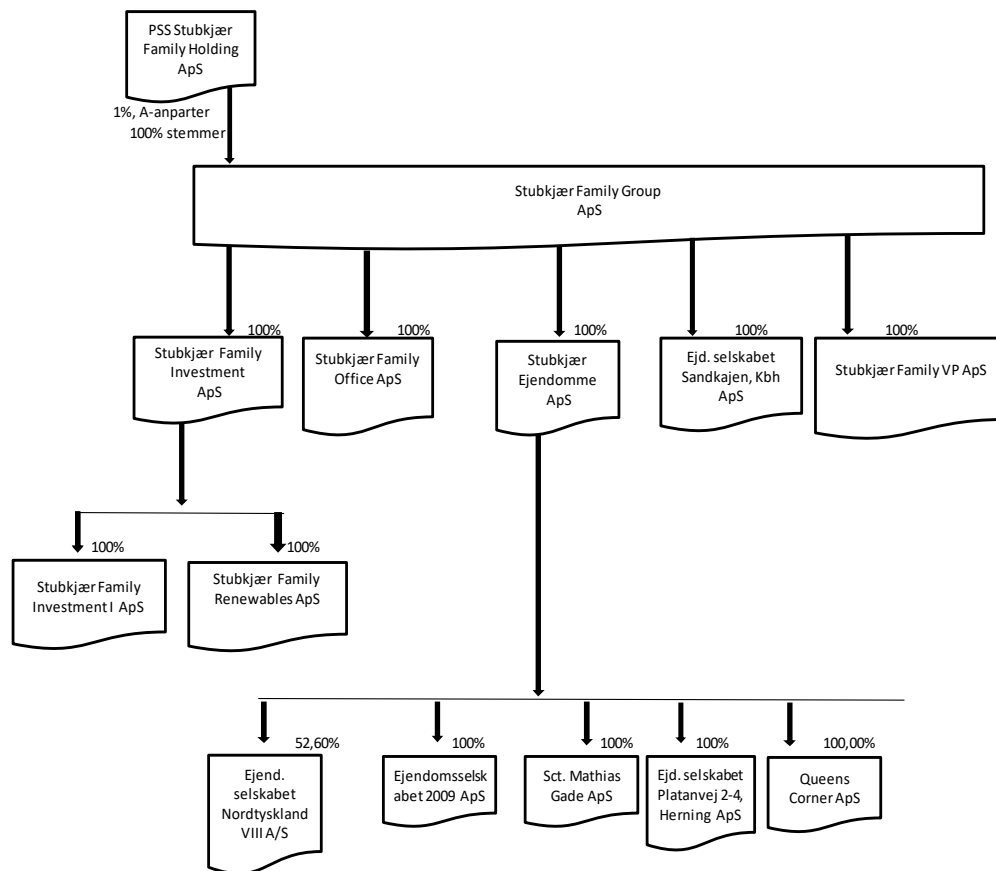
Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	PSS Stubkjær Family Holding ApS Dalgasgade 25, 11 7400 Herning CVR-nr.: 43 59 01 03 Stiftet: 29. september 2022 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Stubkjær Sørensen, Direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning
Dattervirksomheder	Stubkjær Family Group ApS, Herning Stubkjær Family Investment ApS, Herning Stubkjær Family Office ApS, Herning Stubkjær Ejendomme ApS, Herning Ejendomsselskabet Sandkajen, Kbh ApS, København Stubkjær Family VP ApS, Herning Stubkjær Family Investment I ApS, Herning Stubkjær Family Renewables ApS, Herning Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S, København Ejendomsselskabet 2009 ApS, Herning Sct. Mathias Gade ApS, Herning Ejendomsselskabet Platanvej 2-4, Herning ApS, Herning Queens Corner ApS, Herning
Associerede virksomheder	A.E. Stubkjær A/S, Aalborg A.E. Stubkjær 9 A/S, Aalborg
Kapitalinteresse	Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, København

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2022 <u>t.kr.</u>
Resultatopgørelse:	
Bruttofortjeneste	16.421
Resultat af primær drift	6.029
Finansielle poster, netto	-119.202
Årets resultat	-72.198
Balance:	
Balancesum	1.913.530
Investeringer i materielle anlægsaktiver	854
Egenkapital	1.683.990
Pengestrømme:	
Driftsaktivitet	84.199
Investeringsaktivitet	49.804
Finansieringsaktivitet	-81.280
Pengestrømme i alt	52.723
Nøgletal i %:	
Likviditetsgrad	517,9
Soliditetsgrad	88,0

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og PSS Stubkjær Family Holding ApS's aktivitet er at eje kapitalandele i helt eller delvist ejede datterselskaber samt investeringer i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for koncernen PSS Stubkjær Family Holding ApS er primært afledt af afkast fra investeringer i ejendomme og værdipapirer. Underskud i 2022 skyldes primært nedgang på det finansielle marked, som har medført væsentlige urealiserede kursfald på særligt børsnoterede aktier.

Årets bruttotab for modervirksomheden udgør -65 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -755 t.kr.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 16.421 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -72.198 t.kr.

Set i lyset af den generelle udvikling på de finansielle markeder og den generelle uro i verden, vurderes årets resultat som acceptabelt.

Ejendomme:

Koncernen besidder investeringsejendomme for godt 500 mio. kr. hvoraf hovedparten er boligejendomme i København. Herudover ejer selskabet 50% af selskaber med væsentlige investeringer i kontor- og boligejendomme i Århus samt andel af ejendomme i Tyskland. Den samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 for ejendomme udgør 924 mio. kr., som har bidraget med et resultat før skat på ca. 67 mio. kr.

Værdipapirer og kapitalandele:

Koncernen har investeret i børsnoterede værdipapirer og Private Equity fonde med en samlet regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 850 mio. kr., hvoraf børsnoterede aktier udgør 720 mio. kr. Som følge af den generelle nedgang på det finansielle marked i 2022, har koncernen konstateret et underskud før skat på værdipapirer og kapitalandele på ca. 172 mio. kr.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer positivt resultat for 2023.

Særlige risici

Ledelsen vurderer, at koncernen ikke er påvirket af særlige risici udover de almindelige forekommende risici i branchen, herunder særligt risici relateret til det finansielle marked og ejendomsmarked. Ledelsen har stor fokus på at sprede sine investeringer både i forhold til ejendomme og værdipapirer med henblik på at reducere risici mest muligt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning har der været en positiv udvikling på det finansielle marked, som har medført et foreløbigt positivt resultat på værdipapirer i 2023. Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke koncernens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PSS Stubkjær Family Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i tusinde kroner (t.kr). 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden PSS Stubkjær Family Holding ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori PSS Stubkjær Family Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Virksomhedssammenslutninger

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte tilknyttede virksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Indtægter af kapitalinteresser indeholder værdireguleringer af kapitalinteresser målt til dagsværdi, udbytte og gevinst/tab ved afhændelse af kapitalinteresser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab 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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ejendomme 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”.

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 og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderes til 10 år.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til dagsværdi, og en eventuel opskrivning eller nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er opgjort som en forholdsmæssig andel af Net Asset Value jf. note 8.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, samt ikke børsnoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Værdipapirer og kapitalandele der ikke er børsnoterede omfatter Private Equity fonde der måles til dagsværdi. Dagsværdi af investeringsfonde opgøres ud fra fondens indre værdi i henhold til årsrapporten.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

PSS Stubkjær Family Holding 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske 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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

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 koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

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 koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>Koncern</u> 2022	<u>Modervirkso</u> <u>mhed</u> 2022
Bruttofortjeneste	16.421	-65
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.267	0
1 Personaleomkostninger	-3.025	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-100	0
Driftsresultat	6.029	-65
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-705
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	53.420	0
Indtægter af kapitalinteresser	1.536	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1
Andre finansielle indtægter	36.222	0
Øvrige finansielle omkostninger	-210.380	0
Resultat før skat	-113.173	-769
2 Skat af årets resultat	40.975	14
3 Årets resultat	-72.198	-755
Koncernens resultat fordeler sig således:		
Anpartshavere i PSS Stubkjær Family Holding ApS	-755	
Minoritetsinteresser	-71.443	
	-72.198	

Balance 31. december

Aktiver	Koncern	Modervirkso mhed
Note	2022	2022
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	130	0
5 Investeringsejendomme	502.235	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>502.365</u>	<u>0</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	15.665
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	175.209	0
8 Kapitalinteresser	246.242	0
9 Andre tilgodehavender	936	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>422.387</u>	<u>15.665</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>924.752</u>	<u>15.665</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.621	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	8
10 Udskudte skatteaktiver	6.188	14
Tilgodehavende selskabsskat	2.150	753
Andre tilgodehavender	1.601	0
11 Periodeafgrænsningsposter	169	0
Tilgodehavender i alt	<u>11.729</u>	<u>775</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	849.769	0
Værdipapirer i alt	<u>849.769</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	127.280	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>988.778</u>	<u>775</u>
Aktiver i alt	<u>1.913.530</u>	<u>16.440</u>

Balance 31. december

Passiver		Koncern	Modervirkso mhed
Note		2022	2022
Egenkapital			
12	Anpartskapital	60	60
	Overført resultat	16.315	16.315
	Egenkapital før minoritetsinteresser	16.375	16.375
	Minoritetsinteresser	1.667.615	0
	Egenkapital i alt	1.683.990	16.375
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	31.025	0
	Anden gæld	7.577	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.602	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.841	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	52	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.519	0
14	Anden gæld	185.403	65
15	Periodeafgrænsningsposter	2.123	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	190.938	65
	Gældsforpligtelser i alt	229.540	65
	Passiver i alt	1.913.530	16.440
16 Oplysninger om dagsværdi			
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
18 Eventualposter			
19 Nærtstående parter			

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Minoritetsinteresser</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	60	17.048	1.772.387	1.789.495
Årets overførte overskud eller underskud	0	-755	-71.956	-72.711
Egenkapitalreguleringer	0	22	44.229	44.251
Udbytte	0	0	-77.045	-77.045
	60	16.315	1.667.615	1.683.990

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	60	17.048	17.108
Årets overførte overskud eller underskud	0	-755	-755
Egenkapitalreguleringer	0	22	22
	60	16.315	16.375

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>Koncern 2022</u>
Årets resultat	-72.198
20 Reguleringer	-84.564
21 Ændring i driftskapital	238.850
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	82.088
Renteindbetalinger og lignende	-36.222
Renteudbetalinger og lignende	210.380
Pengestrøm fra ordinær drift	256.246
Betalt selskabsskat	2.111
Renteindbetalinger	36.222
Rentebetalinger	-210.380
Pengestrømme fra driftsaktivitet	84.199
Køb af materielle anlægsaktiver	-854
Køb af finansielle anlægsaktiver	-936
Salg af finansielle anlægsaktiver	51.594
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	49.804
Afdrag på langfristet gæld	-4.235
Udbetalt udbytte	-77.045
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-81.280
Ændring i likvider	52.723
Likvider 1. januar 2022	74.557
Likvider 31. december 2022	127.280
Likvider	
Likvide beholdninger	127.280
Likvider 31. december 2022	127.280

Noter

	Koncern 2022	
	Koncern 2022	Modervirkso mhed 2022
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	2.617	
Pensioner	382	
Andre omkostninger til social sikring	26	
	3.025	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	
Vederlag til ledelsen oplyses ikke jf. ÅRL §98b stk. 3.		
	Koncern 2022	Modervirkso mhed 2022
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-40.667	-14
Regulering af tidligere års skat	-308	0
	-40.975	-14
		Modervirkso mhed 2022
3. Forslag til resultatdisponering		
Disponeret fra overført resultat		-755
Disponeret i alt		-755

Noter

	Koncern	Modervirkso mhed
	31/12 2022	31/12 2022
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	922	0
Kostpris 31. december 2022	922	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-692	0
Årets afskrivninger	-100	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-792	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	130	0
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	389.545	0
Tilgang i årets løb	854	0
Kostpris 31. december 2022	390.399	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	119.103	0
Årets regulering til dagsværdi	-7.267	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	111.836	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	502.235	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Som følge af ejendommenes beliggenhed og erfaringer fra de sidste år, er der generelt anvendt en udlejningsprocent tæt på 100%.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 2 udlejningsejendomme i København og Århus, begge med primær beliggenhed. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i København og Århus.

Dagsværdi for kontorejendomme

Kontorejendomme består af 2 kontorejendomme i Herning. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,50% og 8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Herning.

Dagsværdi for blandet butiks- og boligejendom

Blandet butiks- og boligejendom består af 1 ejendom centralt beliggende i Viborg. Butiks- og boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende blandet butiks- og boligejendomme i Viborg.

Følsomhedsanalyse:

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

	Koncern	Modervirkso mhed
	31/12 2022	31/12 2022
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	0	17.108
Kostpris 31. december 2022	0	17.108
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	-705
Udbytte	0	-760
Egenkapitalreguleringer	0	22
Nedskrivninger 31. december 2022	0	-1.443
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	15.665

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Stubkjær Family Group ApS	Herning	1 %
Stubkjær Family Investment ApS	Herning	1 %
Stubkjær Family Office ApS	Herning	1 %
Stubkjær Ejendomme ApS	Herning	1 %
Ejendomsselskabet Sandkajen, Kbh ApS	København	1 %
Stubkjær Family VP ApS	Herning	1 %
Stubkjær Family Investment I ApS	Herning	1 %
Stubkjær Family Renewables ApS	Herning	1 %
Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S	København	0,53 %
Ejendomsselskabet 2009 ApS	Herning	1 %
Sct. Mathias Gade ApS	Herning	1 %
Ejendomsselskabet Platanvej 2-4, Herning ApS	Herning	1 %
Queens Corner ApS	Herning	1 %

Noter

	Koncern	Modervirkso mhed
	31/12 2022	31/12 2022
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	104.783	0
Kostpris 31. december 2022	104.783	0
Opskrivninger 1. januar 2022	21.007	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	53.419	0
Udbytte	-4.000	0
Opskrivninger 31. december 2022	70.426	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	175.209	0
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
A.E. Stubkjær A/S	Aalborg	50 %
A.E. Stubkjær 9 A/S	Aalborg	50 %

Noter

	Koncern	Modervirksomhed
	31/12 2022	31/12 2022
8. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	93.250	0
Kostpris 31. december 2022	93.250	0
Opskrivninger 1. januar 2022	158.358	0
Årets regulering til dagsværdi	-5.366	0
Opskrivninger 31. december 2022	152.992	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	246.242	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, København	5,63 %	4.356.086	-146.269
		4.356.086	-146.269

Dagsværdien af kapitalinteresser er opgjort som forholdsmæssig andel af Net Asset Value i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab. Selskabets aktivitet er investering i ejendomme, og Net Asset Value er opgjort på baggrund af dagsværdien af de underliggende aktiver og forpligtelser, hvor de væsentligste forudsætninger er følgende:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges baseret på en DCF-model. Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. Den væsentligste forudsætning, som anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 4,95%.

- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

Noter

	Koncern 31/12 2022	Modervirkso mhed 31/12 2022
9. Andre tilgodehavender		
Tilgang i årets løb	936	0
Kostpris 31. december 2022	936	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	936	0
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	936	0
	936	0
10. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skat af årets resultat	6.188	14
	6.188	14
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Immaterielle anlægsaktiver	-35.511	0
Gældsforpligtelser	9	0
Fremført underskud til næste år	41.690	14
	6.188	14
11. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt omkostninger	169	0
	169	0
12. Anpartskapital		
Selskabskapitalen består af 60.000 anparter a 1 kr.		

Noter

	Koncern <u>31/12 2022</u>	Modervirkso mhed <u>31/12 2022</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	32.866	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.841</u>	<u>0</u>
	<u>31.025</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.418</u>	<u>0</u>

14. Anden gæld

Anden gæld består primært af gæld til ledelse og virksomhedsdeltagere samt nærtstående hertil.

	Koncern <u>31/12 2022</u>	Modervirkso mhed <u>31/12 2022</u>
15. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte indtægter	<u>2.123</u>	<u>0</u>
	<u>2.123</u>	<u>0</u>

Noter

16. Oplysninger om dagsværdi

Koncern

	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede obligationer</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u>
Dagsværdi 31. december 2022	719.751	502.235	46.042	83.976
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-181.396	-3.928	-2.836	22.241

Koncern

	<u>Kapital- interesser</u>
Dagsværdi 31. december 2022	246.242
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.536

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.866 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 75.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeninger er der givet pant på 123 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.235 t.kr.

Noter

18. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser:

Koncernen har indgået commitmentaftaler om samlede indbetalinger af 139 mio. kr. på investeringsprojekter.

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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

19. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Peter Stubkjær Sørensen, Sandfeldvej 72, 7330 Brande, Danmark

Hovedaktionær

Transaktioner

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

Noter

	Koncern 2022
20. Reguleringer	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	100
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-53.420
Udbytte fra associerede virksomheder	4.000
Indtægter af kapitalinteresser	-1.536
Udskudt skat	-40.975
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.267
	<u>-84.564</u>
21. Ændring i driftskapital	
Ændring i tilgodehavender	212.703
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	26.668
Andre ændringer i driftskapital	-521
	<u>238.850</u>