

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

CVR-nr. 43 59 01 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2025

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 2024	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse for koncernen	24
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	25
Pengestrømsopgørelse	26
Noter	27

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 koncernregnskab og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. juni 2025

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 2024, 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 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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

- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 3. juni 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

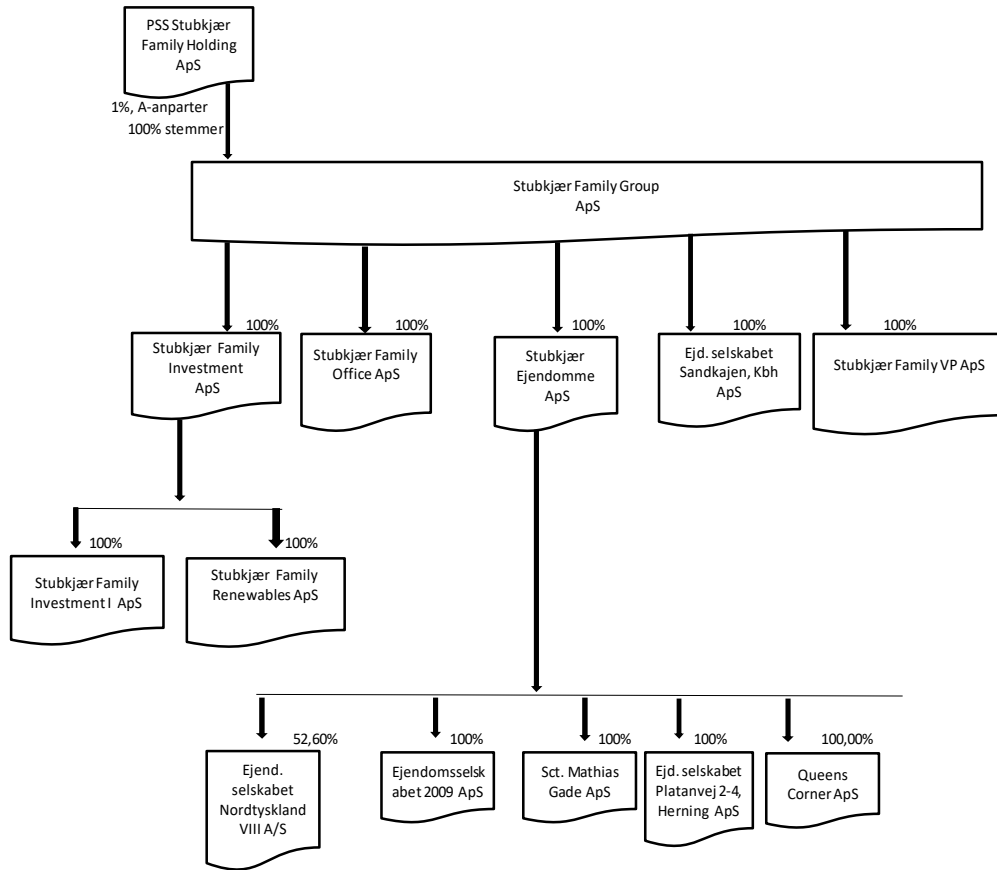
Tommy H. Andersen

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



This document has esignatur Agreement-ID: 4ab884UTjyq252598693

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Resultatopgørelse:			
Bruttofortjeneste	16.866	19.702	16.421
Resultat af primær drift	13.074	10.902	6.029
Finansielle poster, netto	149.810	56.316	-119.202
Årets resultat	131.203	39.868	-72.198
Balance:			
Balancesum	2.058.468	1.957.102	1.913.530
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.245	1.245	854
Egenkapital	1.850.775	1.721.207	1.683.990
Pengestrømme:			
Driftsaktivitet	14.846	-50.225	111.321
Investeringsaktivitet	-54.794	-14.406	22.682
Finansieringsaktivitet	-3.883	-4.565	-81.280
Pengestrømme i alt	-43.831	-69.196	52.723
Nøgletal i %:			
Likviditetsgrad	709,7	532,3	473,9
Soliditetsgrad	89,9	87,9	0,9
Egenkapitalforrentning	7,1	3,1	-4,6

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	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{* \text{Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$
*Resultat	Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og PSS Stubkjær Family Holding ApS's aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje kapitalandele i helt eller delvist ejede datterselskab samt investeringer i øvrigt.

Koncernens primære aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom samt finansielle investeringer i børsnoterede værdipapirer og private equity.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab for modervirksomheden udgør -83 t.kr. mod -78 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.247 t.kr. mod 515 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 16.866 t.kr. mod 19.702 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 131.203 t.kr. mod 39.868 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

Der har i 2024 været en positiv udvikling på de finansielle markeder, samt en stabilisering af ejendomsmarkedet.

Ejendomme:

Koncernen besidder investeringsejendomme for ca. 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 en minoritetsandel af en ejendomsportefølje i Tyskland.

Den samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 for ejendomme udgør knap 1 mia. kr., som har bidraget med et overskud før skat på ca. 25 mio. kr. mod et underskud på ca. 20 mio. kr. sidste år. Udviklingen kan primært henføres til et mere stabilt ejendomsmarked bl.a. som følge af faldende renter.

Finansielle investeringer:

Koncernens finansielle investeringer består af børsnoterede værdipapirer, samt en langsigtet portefølje af private equity fonde.

Den samlede regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2024 ca. 1,2 mia. kr., hvoraf børsnoterede værdipapirer udgør ca. 1,0 mia. kr. Det bemærkes, at porteføljen af private equity fonde er under opbygning og med resttilsagn på ca. 0,2 mia. kr.

Børsnoterede værdipapirer og private equity har bidraget med et overskud før skat på ca. 140 mio. kr. mod et overskud på ca. 107 mio. kr. sidste år.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer positivt resultat for 2025, men forventningerne kan blive påvirket af volatilitet og usikkerheder på de finansielle markeder samt geopolitisk usikkerhed..

Ledelsesberetning

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 er der ikke 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 trinvis 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 eksklusiv 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 varmeregnskabet 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirerne 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. Private Equity fondens investeringer måles til dagsværdi efter Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines' (IPEV).

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til investeringsprojekt, som endnu ikke er afregnet, men hvor man har indgået aftale om fremtidige indbetalinger.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

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

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
	16.866	19.702	-83	-78
	1.052	-5.000	0	0
1	-4.617	-3.651	0	0
	-227	-149	0	0
	13.074	10.902	-83	-78
	0	0	1.311	574
	3.295	-9.896	0	0
	99	-36.857	0	0
	154.118	120.054	209	11
2	-7.702	-16.985	-265	-11
	162.884	67.218	1.172	496
3	-31.681	-27.350	75	19
4	131.203	39.868	1.247	515
	1.247	515		
	129.956	39.353		
	131.203	39.868		

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2024	2023	2024	2023	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	962	418	0	0
6	Investeringsjendomme	496.100	498.044	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	497.062	498.462	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	17.549	16.239
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	168.608	165.313	0	0
9	Kapitalinteresser	200.346	203.789	0	0
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	171.525	104.032	0	0
11	Andre tilgodehavender	728	832	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	541.207	473.966	17.549	16.239
	Anlægsaktiver i alt	1.038.269	972.428	17.549	16.239
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.781	906	0	0
12	Udskudte skatteaktiver	0	0	85	32
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	10.500	2.500
	Andre tilgodehavender	1.455	1.488	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	122	208	0	0
	Tilgodehavender i alt	3.358	2.602	10.585	2.532
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.002.588	923.988	0	0
	Værdipapirer i alt	1.002.588	923.988	0	0
	Likvide beholdninger	14.253	58.084	304	850
	Omsætningsaktiver i alt	1.020.199	984.674	10.889	3.382
	Aktiver i alt	2.058.468	1.957.102	28.438	19.621

Balance 31. december

Passiver					
Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2024	2023	2024	2023	
Egenkapital					
14	Anpartskapital	60	60	60	60
	Overført resultat	18.077	16.830	18.077	16.830
	Egenkapital før minoritetsinteresser	18.137	16.890	18.137	16.890
	Minoritetsinteresser	1.832.638	1.704.317	0	0
	Egenkapital i alt	1.850.775	1.721.207	18.137	16.890
Hensatte forpligtelser					
15	Hensættelser til udskudt skat	29.559	11.207	0	0
16	Andre hensatte forpligtelser	0	3.033	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	29.559	14.240	0	0
Gældsforpligtelser					
17	Gæld til realkreditinstitutter	27.271	29.160	0	0
18	Deposita	7.122	7.505	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.393	36.665	0	0

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Passiver				
Kortfristet del af langfristet gæld	1.889	1.865	0	0
Gæld til pengeinstitutter	38	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	39	52	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.565	373	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	10.227	2.664
Selskabsskat	1.695	6.014	0	0
19 Anden gæld	136.977	174.630	74	67
20 Periodeafgrænsningsposter	1.538	2.056	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	143.741	184.990	10.301	2.731
Gældsforpligtelser i alt	178.134	221.655	10.301	2.731
Passiver i alt	2.058.468	1.957.102	28.438	19.621

21 Oplysninger om dagsværdi

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

23 Eventualposter

24 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Minoritetsinteresser</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	60	16.315	1.667.615	1.683.990
Årets overførte overskud eller underskud	0	515	39.352	39.867
Egenkapitalreguleringer	0	0	2	2
Udbytte	0	0	-2.652	-2.652
Egenkapital 1. januar 2024	<u>60</u>	<u>16.830</u>	<u>1.704.317</u>	<u>1.721.207</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.247	129.956	131.203
Udbytte	0	0	-1.635	-1.635
	<u>60</u>	<u>18.077</u>	<u>1.832.638</u>	<u>1.850.775</u>

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	60	16.315	16.375
Årets overførte overskud eller underskud	0	515	515
Egenkapital 1. januar 2024	60	16.830	16.890
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.247	1.247
	60	18.077	18.137

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2024	2023
Årets resultat	131.203	39.867
25 Reguleringer	27.462	79.252
26 Ændring i driftskapital	-116.308	-169.391
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	42.357	-50.272
Renteindbetalinger og lignende	-154.118	-120.054
Renteudbetalinger og lignende	7.702	16.985
Pengestrøm fra ordinær drift	-104.059	-153.341
Betalt selskabsskat	-17.649	-1.791
Renteindbetalinger	143.077	114.099
Rentebetalinger	-6.523	-9.192
Pengestrømme fra driftsaktivitet	14.846	-50.225
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.776	-1.245
Salg af materielle anlægsaktiver	8.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-84.950	-32.011
Salg af finansielle anlægsaktiver	27.932	18.850
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-54.794	-14.406
Afdrag på langfristet gæld	-2.248	-1.913
Udbetalt udbytte	-1.635	-2.652
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-3.883	-4.565
Ændring i likvider	-43.831	-69.196
Likvider 1. januar 2024	58.084	127.280
Likvider 31. december 2024	14.253	58.084
Likvider		
Likvide beholdninger	14.253	58.084
Likvider 31. december 2024	14.253	58.084

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	4.103	3.181	0	0
Pensioner	480	442	0	0
Andre omkostninger til social sikring	34	28	0	0
	4.617	3.651	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	3	0	0
Vederlag til ledelsen oplyses ikke jf. ÅRL §98b stk. 3.				
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	265	11
Andre finansielle omkostninger	7.702	16.985	0	0
	7.702	16.985	265	11
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets skattepligtige indkomst	13.896	9.941	0	0
Årets regulering af udskudt skat	18.686	17.326	-75	-19
Regulering af tidligere års skat	-987	83	0	0
Ej refunderet udenlandske udbytteskat	86	0	0	0
	31.681	27.350	-75	-19
4. Forslag til resultatdisponering				
Overføres til overført resultat			1.247	515
Disponeret i alt			1.247	515

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2024	1.358	922	0	0
Tilgang i årets løb	772	436	0	0
Kostpris 31. december 2024	2.130	1.358	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-940	-792	0	0
Årets afskrivninger	-228	-148	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-1.168	-940	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	962	418	0	0
6. Investeringsjendomme				
Kostpris 1. januar 2024	391.208	390.399	0	0
Tilgang i årets løb	5.003	809	0	0
Afgang i årets løb	-2.282	0	0	0
Kostpris 31. december 2024	393.929	391.208	0	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	106.836	111.836	0	0
Årets regulering til dagsværdi	1.052	-5.000	0	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-5.717	0	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	102.171	106.836	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	496.100	498.044	0	0

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af bolig-, erhvervs og blandet ejendomme.

Selskabets erhvervs ejendomme består af kontorejendomme og er beliggende i Herning på i alt ca. 8.000 m² med tilhørende p-pladser.

Den primære boligejendom er beliggende i Århuskvarteret i Nordhaven i København. Ejendommen består af 65 ejerlejligheder på i alt ca. 6.200 m². De sekundære boligejendomme er beliggende i Aarhus og består af 3 lejligheder på i alt 331 m².

Blandet investeringsejendom er beliggende centralt i Viborg og består af 7 lejemål inden for detail, kontor og bolig. Ejendommen er på i alt 1.640 m² + kælder/depotrum og tilhørende p-pladser.

Ved opgørelsen af afkast for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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 vedligeholdelsesomkostninger mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Depositata og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, bolig (%)	3,75	3,75
Afkastkrav, erhverv (%)	6,50-7,75	6,00-8,25
Afkastkrav, blandet (%)	5,5	5,5
Tomgangsprocent, bolig (%)	1	1
Tomgangsprocent, erhverv (%)	2	5
Tomgangsprocent, blandet (%)	3	3
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	49.750	49.000
Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	14.800	14.500
Blandet ejendommen er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	31.000	31.000
Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m ² , bolig (kr.)	2.350	2.250
Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m ² , erhverv (kr.)	1.050	1.050
Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m ² , blandet (kr.)	1.850	1.825

Følsomhedsanalyse

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Ændringer af afkastkrav har væsentlig betydning for måling af investeringsejendomme. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre et fald i dagsværdien på ca. 24 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på ca. 28 mio. kr.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2024	0	0	17.108	17.108
Kostpris 31. december 2024	0	0	17.108	17.108
Nedskrivninger 1. januar 2024	0	0	-870	-1.443
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	1.311	574
Nedskrivninger 31. december 2024	0	0	441	-869
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	0	17.549	16.239
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		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
8. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2024	104.783	104.783	0	0
Kostpris 31. december 2024	104.783	104.783	0	0
Opskrivninger 1. januar 2024	60.530	70.426	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.295	-9.896	0	0
Opskrivninger 31. december 2024	63.825	60.530	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	168.608	165.313	0	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 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
9. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. januar 2024	93.250	93.250	0	0
Kostpris 31. december 2024	93.250	93.250	0	0
Opskrivninger 1. januar 2024	110.539	152.992	0	0
Årets regulering til dagsværdi	99	-36.857	0	0
Udbytte	-3.542	-5.596	0	0
Opskrivninger 31. december 2024	107.096	110.539	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	200.346	203.789	0	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, København	5,63 %	3.565.850	29.721
		3.565.850	29.721

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 4,78 %, mod 5,31% i 2023.

- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
10. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2024	87.653	62.272	0	0
Tilgang i årets løb	84.950	35.044	0	0
Afgang i årets løb	-866	-9.663	0	0
Kostpris 31. december 2024	171.737	87.653	0	0
Reguleringer 1. januar 2024	16.379	21.704	0	0
Årets reguleringer	9.862	-1.838	0	0
Udlodninger	-23.420	-3.487	0	0
Overførsel fra hensat forpligtelse	-3.033	0	0	0
Reguleringer 31. december 2024	-212	16.379	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	171.525	104.032	0	0
11. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. januar 2024	832	936	0	0
Afgang i årets løb	-104	-104	0	0
Kostpris 31. december 2024	728	832	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	728	832	0	0
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender	728	832	0	0
	728	832	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
12. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2024	0	0	32	14
Udskudt skat af årets resultat	0	0	53	18
	0	0	85	32
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Fremført underskud til næste år	0	0	85	32
	0	0	85	32
13. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt omkostninger	122	208	0	0
	122	208	0	0
14. Anpartskapital				
Selskabskapitalen består af 60.000 anpartar a 1 kr.				
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	11.207	-6.188	0	0
Udskudt skat af årets resultat	18.352	17.395	0	0
	29.559	11.207	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
16. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2024	3.033	0	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-3.033	3.033	0	0
	0	3.033	0	0
17. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	29.160	31.025	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.889	-1.865	0	0
	27.271	29.160	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	19.466	21.455	0	0
18. Deposita				
Deposita i alt	7.122	7.505	0	0
19. Anden gæld				
Anden gæld består primært af gæld til ledelse og virksomhedsdeltagere samt nærtstående hertil.				
20. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalte indtægter	1.538	2.056	0	0
	1.538	2.056	0	0

Noter

21. Oplysninger om dagsværdi

Koncern

	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u>	<u>Kapital- interesser</u>
Dagsværdi 31. december 2024	1.002.588	171.524	200.346
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	56.607	9.862	99

Koncern

	<u>Investerings- ejendomme, bolig</u>	<u>Investerings- ejendomme, erhverv</u>	<u>Investerings- ejendomme, blandet</u>
Dagsværdi 31. december 2024	325.000	120.100	51.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.013	-886	-75

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.160 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 74.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.873 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 14.500 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed overfor Udviklingselskabet By & Havn I/S på nom. 634 t.kr. samt for Grundejerforeningen Århusgadekvater på nom. 182 t.kr.

23. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser:

Koncernen har indgået commitmentaftaler om samlede indbetalinger af 254 mio. kr. på investeringsprojekter.

Noter

23. Eventualposter (fortsat)

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 1.695 t.kr.

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

24. 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	
	2024	2023
25. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	227	149
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.394	9.896
Indtægter af kapitalinteresser	0	36.857
Skat af årets resultat	13.982	9.941
Udskudt skat	17.699	17.409
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.052	5.000
	27.462	79.252
26. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-79.355	-157.405
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-36.953	-11.986
	-116.308	-169.391

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Peter Stubkjær Sørensen

Navn returneret af MitId: Peter Stubkjær Sørensen
Direktør
ID: 1aaabc83-97bf-429b-90eb-8a0cd8c39fe1
IP-adresse: 86.52.58.40:61924
Dato for underskrift: 04-06-2025 07:43:35 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Tommy H. Andersen

Navn returneret af MitId: Tommy Haubjerg Andersen
Revisor
ID: 2ee72b07-eb85-411e-a560-20db480d3dea
IP-adresse: 152.115.33.81:49789
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 04-06-2025 07:56:17 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Frans B. Langkjær

Navn returneret af MitId: Frans Bredmose Langkjær
Dirigent
ID: e871a73d-aa36-4d13-901a-659d190fe697
IP-adresse: 86.52.58.40:7720
Dato for underskrift: 04-06-2025 08:06:55 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 4ab884UTjyq252598693