

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

CVR-nr. 43 59 01 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024

Frans B. Langkjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 2023	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse for koncernen	25
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	26
Pengestrømsopgørelse	27
Noter	28

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. maj 2024

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 2023, 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 22. maj 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

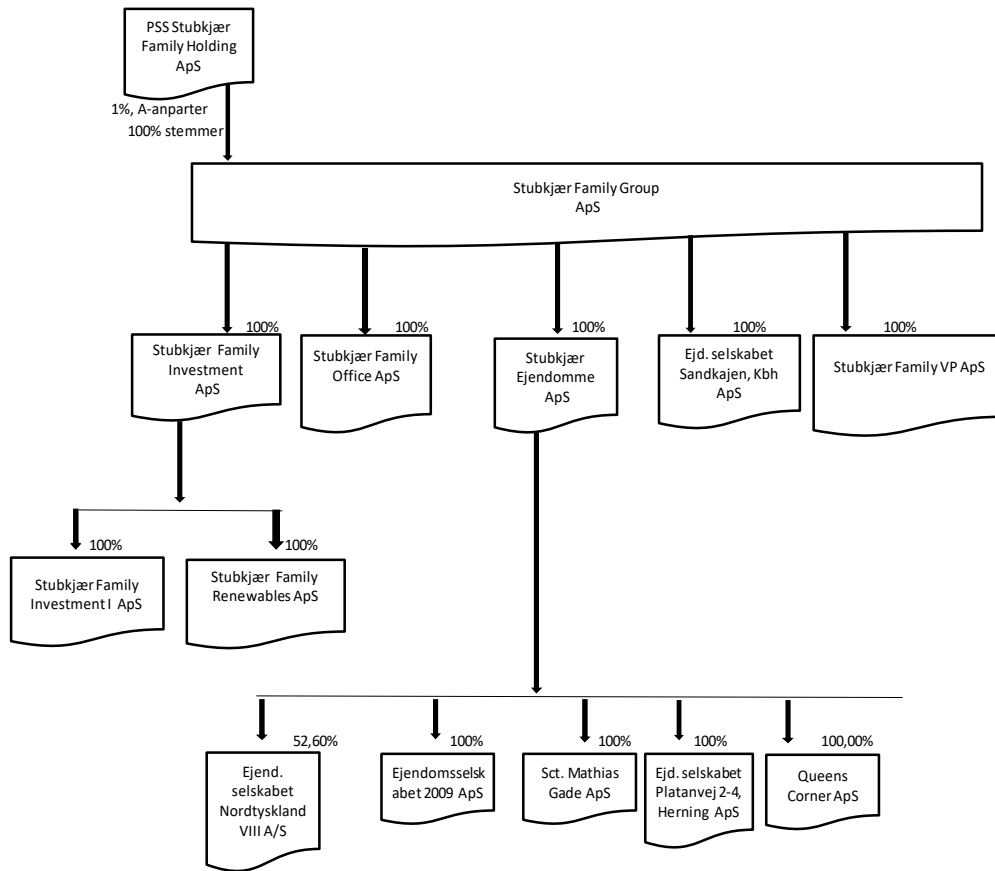
Tommy H. Andersen

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: 4d64c71MRJH251800415

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Resultatopgørelse:		
Bruttofortjeneste	19.703	16.421
Resultat af primær drift	10.903	6.029
Finansielle poster, netto	56.314	-119.202
Årets resultat	39.867	-72.198
Balance:		
Balancesum	1.957.102	1.913.530
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.245	854
Egenkapital	1.721.207	1.683.990
Pengestrømme:		
Driftsaktivitet	-50.225	111.321
Investeringsaktivitet	-14.406	22.682
Finansieringsaktivitet	-4.565	-81.280
Pengestrømme i alt	-69.196	52.723
Nøgletal i %:		
Likviditetsgrad	532,3	473,9
Soliditetsgrad	87,9	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.

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 -78 t.kr. mod -65 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 515 t.kr. mod -755 t.kr. sidste år.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 19.703 t.kr. mod 16.421 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 39.867 t.kr. mod -72.198 t.kr. sidste år.

Regnskabsåret 2022 var præget af markante kursfald på de finansielle markeder som følge af markante renteforhøjelser, høj inflation samt geopolitisk uro. Disse forhold har fortsat være gældende i 2023, men der har været en pæn kursudvikling på de finansielle markeder, men koncernens ejendomsportefølje har været præget af de fortsat høje renter og investorenes deraf følgende højere afkastkrav.

Set i lyset af ovennævnte forhold vurderes årets resultat som acceptabelt.

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 minoritetsandel af ejendomme i Tyskland.

Den samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 for ejendomme udgør cirka 950 mio. kr., som har bidraget med et underskud før skat på ca. 20 mio. kr. mod et overskud på ca. 81 mio. kr. sidste år. Udviklingen kan primært henføres til negative værdireguleringer i indeværende år samt kursgevinster i forbindelse med låneomlægninger i 2022.

Finansielle investeringer:

Koncernens finansielle investeringer består af børsnoterede værdipapirer og private equity fonde. Den samlede regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2023 cirka 1.030 mio. kr., hvoraf børsnoterede værdipapirer udgør 924 mio. kr.

Børsnoterede værdipapirer og private equity har bidraget med et overskud før skat på ca. 107 mio. kr. mod et underskud på ca. 172 mio. kr. sidste år.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer positivt resultat for 2024.

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.)

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikation af investeringer i Private Equity fonde er ændret, således at de fremover indregnes som finansielle anlægsaktiver under regnskabsposten andre værdipapirer og kapitalandele. Investeringer i Private Equity fonde har tidligere været indregnet som omsætningsaktiver under regnskabsposten andre værdipapirer og kapitalandele.

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balance for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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.

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 købesumallokeringen 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, 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 nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 realisationsværdi 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 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.

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 nettorealiseringsværdi 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 nominel 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		
	2023	2022	2023	2022	
	19.703	16.421	-78	-65	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.000	-7.267	0	0
1	Personaleomkostninger	-3.651	-3.025	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-149	-100	0	0
	Driftsresultat	10.903	6.029	-78	-65
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	574	-705
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-9.896	53.420	0	0
	Indtægter af kapitalinteresser	-36.857	1.536	0	0
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	1
	Andre finansielle indtægter	120.052	36.222	11	0
2	Øvrige finansielle omkostninger	-16.985	-210.380	-11	0
	Resultat før skat	67.217	-113.173	496	-769
3	Skat af årets resultat	-27.350	40.975	19	14
4	Årets resultat	39.867	-72.198	515	-755
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Anpartshavere i PSS Stubkjær Family Holding ApS	515	-755		
	Minoritetsinteresser	39.352	-71.443		
		39.867	-72.198		

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023	2022	2023	2022	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	418	130	0	0
6	Investeringsjendomme	498.044	502.235	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	498.462	502.365	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	16.239	15.665
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	165.313	175.209	0	0
9	Kapitalinteresser	203.789	246.242	0	0
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	104.032	83.976	0	0
11	Andre tilgodehavender	832	936	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	473.966	506.363	16.239	15.665
	Anlægsaktiver i alt	972.428	1.008.728	16.239	15.665
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	906	1.621	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	8
12	Udskudte skatteaktiver	0	6.188	32	14
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.150	2.500	753
	Andre tilgodehavender	1.488	1.601	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	208	169	0	0
	Tilgodehavender i alt	2.602	11.729	2.532	775

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Aktiver				
Andre værdipapirer og kapitalandele	923.988	765.793	0	0
Værdipapirer i alt	923.988	765.793	0	0
Likvide beholdninger	58.084	127.280	850	0
Omsætningsaktiver i alt	984.674	904.802	3.382	775
Aktiver i alt	1.957.102	1.913.530	19.621	16.440

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
Note					
Egenkapital					
14	Anpartskapital	60	60	60	60
	Overført resultat	16.830	16.315	16.830	16.315
	Egenkapital før minoritetsinteresser	16.890	16.375	16.890	16.375
	Minoritetsinteresser	1.704.317	1.667.615	0	0
	Egenkapital i alt	1.721.207	1.683.990	16.890	16.375
Hensatte forpligtelser					
15	Hensættelser til udskudt skat	11.207	0	0	0
16	Andre hensatte forpligtelser	3.033	0	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	14.240	0	0	0
Gældsforpligtelser					
17	Gæld til realkreditinstitutter	29.160	31.025	0	0
	Deposita	7.505	7.577	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.665	38.602	0	0

Balance 31. december

Passiver					
Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023	2022	2023	2022	
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.865	1.841	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	52	52	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	373	1.519	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.664	0
	Selskabsskat	6.014	0	0	0
18	Anden gæld	174.630	185.403	67	65
19	Periodeafgrænsningsposter	2.056	2.123	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	184.990	190.938	2.731	65
	Gældsforpligtelser i alt	221.655	229.540	2.731	65
	Passiver i alt	1.957.102	1.913.530	19.621	16.440

20 Oplysninger om dagsværdi

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

22 Eventualposter

23 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
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
	60	16.830	1.704.317	1.721.207

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
Egenkapital 1. januar 2023	60	16.315	16.375
Årets overførte overskud eller underskud	0	515	515
	60	16.830	16.890

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2023	2022
Årets resultat	39.867	-72.198
24 Reguleringer	79.252	-84.564
25 Ændring i driftskapital	-169.391	288.131
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-50.272	131.369
Renteindbetalinger og lignende	-120.054	-36.222
Renteudbetalinger og lignende	16.985	210.380
Pengestrøm fra ordinær drift	-153.341	305.527
Betalt selskabsskat	-1.791	2.111
Renteindbetalinger	114.099	14.063
Rentebetalinger	-9.192	-210.380
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-50.225	111.321
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.245	-854
Køb af finansielle anlægsaktiver	-32.011	-33.826
Salg af finansielle anlægsaktiver	18.850	57.362
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-14.406	22.682
Afdrag på langfristet gæld	-1.913	-4.235
Udbetalt udbytte	-2.652	-77.045
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-4.565	-81.280
Ændring i likvider	-69.196	52.723
Likvider 1. januar 2023	127.280	74.557
Likvider 31. december 2023	58.084	127.280
Likvider		
Likvide beholdninger	58.084	127.280
Likvider 31. december 2023	58.084	127.280

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	3.181	2.617	0	0
Pensioner	442	382	0	0
Andre omkostninger til social sikring	28	26	0	0
	3.651	3.025	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3	0	0
Vederlag til ledelsen oplyses ikke jf. ÅRL §98b stk. 3.				
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	11	0
Andre finansielle omkostninger	16.985	210.380	0	0
	16.985	210.380	11	0
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	9.941	0	0	0
Årets regulering af udskudt skat	17.326	-40.667	-19	-14
Regulering af tidligere års skat	83	-308	0	0
	27.350	-40.975	-19	-14
4. Forslag til resultatdisponering				
Overføres til overført resultat			515	0
Disponeret fra overført resultat			0	-755
Disponeret i alt			515	-755

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2023	922	922	0	0
Tilgang i årets løb	436	0	0	0
Kostpris 31. december 2023	1.358	922	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-792	-692	0	0
Årets afskrivninger	-148	-100	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-940	-792	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	418	130	0	0
6. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2023	390.399	389.545	0	0
Tilgang i årets løb	809	854	0	0
Kostpris 31. december 2023	391.208	390.399	0	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	111.836	119.103	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-5.000	-7.267	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	106.836	111.836	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	498.044	502.235	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 Nordhavnen 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 opgørelse 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 vedligeholdelsesarbejder 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. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, bolig (%)	3,75	3,75
Afkastkrav, erhverv (%)	6,00-8,25	5,75-8,00
Afkastkrav, blandet	5,50	5,25
Tomgangsprocent, bolig (%)	1	1
Tomgangsprocent, erhverv (%)	5	5
Tomgangsprocent, blandet (%)	3	3
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	49.000	49.000
Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	14.500	15.000
Blandet ejendommen er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr./m ²)	31.000	31.000
Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m ² , bolig (kr.)	2.250	2.200
Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m ² , erhverv (kr.)	1.050	1.075
Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m ² , blandet (kr.)	1.825	1.800

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 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2023	0	0	17.108	0
Tilgang i årets løb	0	0	0	17.108
Kostpris 31. december 2023	0	0	17.108	17.108
Nedskrivninger 1. januar 2023	0	0	-1.443	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	574	-705
Udbytte	0	0	0	-760
Egenkapitalreguleringer	0	0	0	22
Nedskrivninger 31. december 2023	0	0	-869	-1.443
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	0	16.239	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		Modervirksomhed	
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
8. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2023	104.783	104.783	0	0
Kostpris 31. december 2023	104.783	104.783	0	0
Opskrivninger 1. januar 2023	70.426	21.007	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-9.896	53.419	0	0
Udbytte	0	-4.000	0	0
Opskrivninger 31. december 2023	60.530	70.426	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	165.313	175.209	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 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
9. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. januar 2023	93.250	93.250	0	0
Kostpris 31. december 2023	93.250	93.250	0	0
Opskrivninger 1. januar 2023	152.992	158.358	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-36.857	-5.366	0	0
Udbytte	-5.596	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2023	110.539	152.992	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	203.789	246.242	0	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, København	5,63 %	3.619.382	-629.397
		3.619.382	-629.397

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 5,31%, mod 4,95% i 2022.

- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
10. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2023	62.272	33.496	0	0
Tilgang i årets løb	35.044	32.890	0	0
Afgang i årets løb	-9.663	-4.114	0	0
Kostpris 31. december 2023	87.653	62.272	0	0
Opskrivninger 1. januar 2023	21.704	1.199	0	0
Årets opskrivninger	-1.838	22.159	0	0
Udlodninger	-3.487	-1.654	0	0
Opskrivninger 31. december 2023	16.379	21.704	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	104.032	83.976	0	0
11. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. januar 2023	936	0	0	0
Tilgang i årets løb	0	936	0	0
Afgang i årets løb	-104	0	0	0
Kostpris 31. december 2023	832	936	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	832	936	0	0
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender	832	936	0	0
	832	936	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
12. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2023	0	0	14	0
Udskudt skat af årets resultat	0	6.188	18	14
	0	6.188	32	14
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	0	-35.511	0	0
Gældsforpligtelser	0	9	0	0
Fremført underskud til næste år	0	41.690	32	14
	0	6.188	32	14
13. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt omkostninger	208	169	0	0
	208	169	0	0
14. Anpartskapital				
Selskabskapitalen består af 60.000 anparter a 1 kr.				

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	-6.188	0	0	0
Udskudt skat af årets resultat	17.395	0	0	0
	11.207	0	0	0
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	35.880	0	0	0
Gældsforpligtelser	-7	0	0	0
Fremført underskud til næste år	-24.666	0	0	0
	11.207	0	0	0
16. Andre hensatte forpligtelser				
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	3.033	0	0	0
	3.033	0	0	0
17. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	31.025	32.866	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.865	-1.841	0	0
	29.160	31.025	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	21.455	23.148	0	0
18. Anden gæld				
Anden gæld består primært af gæld til ledelse og virksomhedsdeltagere samt nærtstående hertil.				

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
19. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalte indtægter	2.056	2.123	0	0
	2.056	2.123	0	0

20. Oplysninger om dagsværdi

Koncern

	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer	Unoterede værdipapirer og kapitalandele	Kapitalinteresser
Dagsværdi 31. december 2023	875.211	48.776	100.999	203.789
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	92.273	1.045	-4.862	-36.857

Koncern

	Investerings-ejendomme, bolig	Investerings-ejendomme, erhverv	Investerings-ejendomme, blandet
Dagsværdi 31. december 2023	322.610	124.434	51.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	-5.000	0

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.025 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 70.434 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.873 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.235 t.kr.

Noter

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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

22. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser:

Koncernen har indgået commitmentaftaler om samlede indbetalinger af 300 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 6.014 t.kr.

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

23. 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	
	2023	2022
24. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	149	100
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	9.896	-53.420
Udbytte fra associerede virksomheder	0	4.000
Indtægter af kapitalinteresser	36.857	-1.536
Skat af årets resultat	9.941	0
Udskudt skat	17.409	-40.975
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.000	7.267
	79.252	-84.564
25. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-157.405	261.984
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-11.986	26.668
Andre ændringer i driftskapital	0	-521
	-169.391	288.131

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Stubkjær Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Stubkjær Sørensen

Direktør

ID: 1aaabc83-97bf-429b-90eb-8a0cd8c39fe1

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 10:47:30

Underskrevet med MitID



Tommy H. Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tommy Haubjerg Andersen

Revisor

ID: 2ee72b07-eb85-411e-a560-20db480d3dea

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 10:48:53

Underskrevet med MitID



Frans B. Langkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frans Bredmose Langkjær

Dirigent

ID: e871a73d-aa36-4d13-901a-659d190fe697

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 11:06:03

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4d64c7MRJH251800415

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.