

K/S Stakkesvang, Fredericia

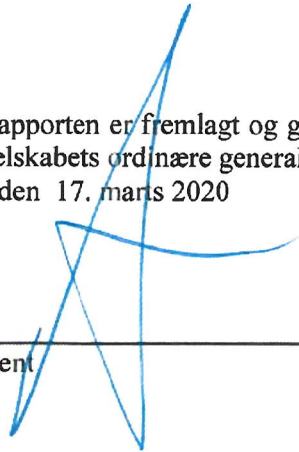
**Magnoliavej 12B, st. th.
5250 Odense SV**

CVR-nr. 29 77 22 31

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. marts 2020

dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

K/S Stakkesvang, Fredericia

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Stakkesvang, Fredericia.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. februar 2020

Direktion


Per Schested-Blad
direktør


Jaf Vestergaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Stakkesvang, Fredericia

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stakkesvang, Fredericia for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

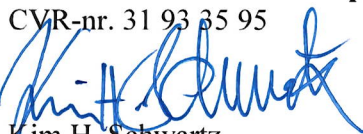
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby, den 19. februar 2020

Schwartz • Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 93 35 95



Kim H. Schwartz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21333

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Stakkesvang, Fredericia
Magnoliavej 12B, st. th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 29 77 22 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Odense

Direktion

Per Sehested-Blad, direktør
Jan Vestergaard, direktør

Komplementar

Stakkesvang 13, Fredericia ApS
c/o Holmsberg Administration ApS
Magnoliavej 12B, st. th.
5250 Odense SV

Revision

Schwartz • Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lyngby Hovedgade 41,1
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 8 a Brørup By, Taulov beliggende Stakkesvang 13, Taulov, 7000 Fredericia.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 10.601.661, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 16.896.844.

Lejer har opsagt lejemålet og fraflytter 31. juli 2020. Der er i den forbindelse indhentet en ejendomsmæglervurdering af udlejningsmulighederne samt salgsmulighederne fra Nordicals erhvervsmæglere. De har bidraget til input til hvad man realistisk set kan forvente af huslejeniveau i dagens marked, samt hvad ejendommen kan forventes at indbringe. Det er på baggrund af disse tal, at ledelsen har justeret værdien af ejendommen ned til 36 mio. kr., hvilket er årsagen til, at der er underskud i år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Stakkesvang, Fredericia for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, revision, advokat, forsikring og ejendomsskatter m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån m.v.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens kostpris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendommens driftsomkostninger.

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen 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 investeringsaktiver".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
Huslejeindtægter		3.737.278	3.643.379
Ejendommens driftsomkostninger		<u>-360.104</u>	<u>-733.294</u>
Bruttoresultat		3.377.174	2.910.085
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		3.377.174	2.910.085
Administrationsomkostninger		<u>-118.857</u>	<u>-98.999</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.258.317	2.811.086
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-13.541.417</u>	<u>1.544.060</u>
Resultat før finansielle poster		-10.283.100	4.355.146
Finansielle indtægter		0	169.430
Finansielle omkostninger		<u>-318.561</u>	<u>-402.905</u>
Resultat før skat		-10.601.661	4.121.671
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-10.601.661</u>	<u>4.121.671</u>
Overført resultat		<u>-10.601.661</u>	<u>4.121.671</u>
		<u>-10.601.661</u>	<u>4.121.671</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>36.000.000</u>	<u>49.541.417</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>36.000.000</u>	<u>49.541.417</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>36.000.000</u>	<u>49.541.417</u>
Likvide beholdninger		<u>492.411</u>	<u>44.486</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>492.411</u>	<u>44.486</u>
Aktiver i alt		<u><u>36.492.411</u></u>	<u><u>49.585.903</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Indbetalt kapital		757.662	1.104.062
Overført resultat		<u>16.129.182</u>	<u>26.730.843</u>
Egenkapital	2	<u>16.896.844</u>	<u>27.844.905</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.378.597	13.059.521
Deposita		<u>1.903.500</u>	<u>1.855.700</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>13.282.097</u>	<u>14.915.221</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.656.509	1.629.549
Banker		4.061.792	4.608.317
Gæld til tilknyttede virksomheder		127.966	127.721
Anden gæld		<u>467.203</u>	<u>460.190</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.313.470</u>	<u>6.825.777</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.595.567</u>	<u>21.740.998</u>
Passiver i alt		<u>36.492.411</u>	<u>49.585.903</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019	41.216.684
Kostpris 31. december 2019	41.216.684
Opskrivninger 1. januar 2019	8.324.733
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-8.324.733
Opskrivninger 31. december 2019	0
Årets nedskrivninger	5.216.684
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	5.216.684
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	36.000.000

Opgørelsen af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på 2,6 mio. kr. og en budgetteret udlejningsprocent på 100 (kun én lejer) og et afkastkrav på 7,25 %. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommen er beliggende i industrikvarter i Fredericia.

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Indbetalt kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	10.000	1.104.062	26.730.843	27.844.905
Årets resultat	0	0	-10.601.661	-10.601.661
Udloddet til kommanditisterne	0	-346.400	0	-346.400
Egenkapital 31. december 2019	10.000	757.662	16.129.182	16.896.844

Noter**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.689.070	13.035.106	1.656.509	4.697.060
Deposita	1.855.700	1.903.500	0	0
	<u>16.544.770</u>	<u>14.938.606</u>	<u>1.656.509</u>	<u>4.697.060</u>

4 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualposter mv. pr. statusdagen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nom. 13.035 t.kr. er givet pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 36.000 t.kr.

Ejerpantebreve med værdi på 22.450 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse.

Kommanditisterne har stillet begrænset selvskyldnerkaution overfor selskabets bankforbindelse med i alt 5.062 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.